

Jabatan Antropologi dan sosiologi
No. Kertas: 84 No
No Perolehan: T 0897
Tarikh: 12/84

POLA-POLA PEMILIKAN DI BANDAR MERSING
TUMPUAN KAJIAN DI JALAN ISMAIL DAN MERSING KECIL

MOHAMAD ZAKI BIN IBRAHIM
NO. MATRIK 041751

Latihan Untuk,

LATIHAN ILMIAH BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA
SYARAT-SYARAT UNTUK IJAZAH SARJANA MUDA SASTERA

JABATAN ANTROPOLOGI DAN SOSIOLOGI
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR

SESSI 1984/85

PENGHARGAAN

Bismillahirrahmannirrahim.

Assalamualaikum,

Segala puji-jian bagi Allah s.w.t. dan selawat ke atas junjungan besar kita, Nabi Muhammad s.a.w. Syukur ke hadrat Allah kerana saya dapat menyiapkan latihan ilmiah ini sebagaimana yang dipertanggungjawabkan. Di sini ingin saya mengambil kesempatan ini untuk merakamkan setinggi-tinggi penghargaan dan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang terlibat samada secara langsung atau tidak langsung.

Pertama sekali ingin saya ucapkan jutaan terima kasih kepada penyelia saya, Prof. Syed Husin Ali yang telah banyak membantu dan membimbing saya serta tunjuk ajar yang sangat bernilai dan amat berguna. Ucapan terima kasih kepada pihak Institut Pengajian Tinggi kerana bantuan kewangan yang telah diberikan.

Terima kasih juga kepada Encik Sulaiman, Pemungut Hasil Tanah Daerah Mersing, para pembantunya, Encik Obek dan Encik Suhaimi serta Penolong Pegawai Daerah Mersing Encik Abdul Rahman dan kakitangan mereka yang telah memberi kerjasama sepenuhnya. Tidak ketinggalan juga kerjasama dari pihak Pesuruhjaya Tanah dan Galian Johor Bahru, Cik Zainun binti Yusuf, Pendaftar Hakmilik Tanah dan para kakitangan mereka, Khir, Kak Ita, Roy dan lain-lainnya.

Mohamed Zaki B. Ibrahim
Universiti Malaya 82/83

Kepada keluarga Mak Nah di Johor Bahru manakala Ghafar dan Jalil di Mersing yang telah menyediakan tempat tinggal dan layanan yang mesra semasa saya di sana, ucapan terima kasih yang tidak terhingga pada mereka.

Adalah tidak sempurna jika ucapan terima kasih ini tidak saya sampaikan kepada rakan-rakan saya, Mie, Ani, Md. Nor dan Azman yang banyak membantu saya menyiapkan latihan ilmiah ini dan tidak ketinggalan juga mereka di PD Lot 103, Mat Taufik, Halim, Shah, Kisek, Amin, Brader dan Mengkek serta teman-teman seperjuangan saya di Jabatan ANSOS, Universiti Malaya dan istimewa sekali ucapan terima kasih ini saya ucapkan kepada Ina.

Akhir sekali tidak lupa ucapan terimakasih saya pada mereka yang tidak dapat saya nyatakan nama kerana terlalu ramai.

Segala budi dan kerjasama yang telah diberikan oleh mereka diharapkan agar mendapat balasan dari Allah.

Mohamad Zaki b. Ibrahim
Universiti Malaya 82/85

SINOPSIS

Kajian tentang pola-pola pemilikan tanah adalah untuk memper-
lihatkan tentang kewujudan pola pembahagian tanah yang terdapat di
sesuatu tempat. Oleh kerana tanah merupakan 'harta' yang tidak

ternilai maka kajian seumpama ini diharapkan dapat menghubungkan
antara pemilik dengan tanah itu sendiri.

Bab 1, pengkaji menerangkan tentang kepentingan kajian di
bandar Mersing, di samping menyentuh mengenai masalah dan methodo-
logi kajian. Selain dari itu persoalan tentang latar belakang
tempat kajian diterangkan sebagai gambaran umum.

Bab 2, dianggap sebagai pengenalan umum bagi pemilikan tanah
yang terdapat di bandar Mersing. Pengkaji menerangkan tentang pe-
milikan tanah di kalangan kategori yang terdapat di sana. Hal ini
diteruskan lagi dengan membuat perbandingan pemilikan yang berlaku
di kalangan kategori yang terlibat.

Bab 3, pula menyentuh tentang pemilikan yang berlaku bagi ka-
tegori pemilik persendirian. Ianya dibahagikan mengikut kategori
etnik, dengan cara ini akan membolehkan dibuat perbandingan pe-
milikan antara mereka. Di samping itu pula disentuh tentang akti-
viti penggadaian yang berlaku dan juga pemilikan mengikut jantina.

Bab 4, di bawah bab ini, pengkaji membuat perbandingan antara dua kawasan kajian iaitu Jalan Ismail dan Mersing Kecil. Perbandingan pemilikan juga dibuat antara pemilik awal dan akhir dari segi bilangan lot dan keluasan tanah yang terdapat di antara kedua-duanya.

Bab 5, merupakan penutup bagi keseluruhan kajian yang telah dibuat. Ianya meliputi kesimpulan yang dapat diambil serta 'finding' yang telah diperolehi.

BAB 1: PENDAHULUAN DAN LATARBELAKANG UMUM

1.1	Pendahuluan	1
1.2	Bidang Kajian	3
1.3	Tajuan Kajian	5
1.4	Metodologi	5
1.5	Malah-Malah Kajian	6
1.6	Keputusan Kajian	8
1.7	Latarbelakang Umum Daerah Mersing	9
1.8	Keputusan Kajian	10
1.9	Keputusan Kajian	12

BAB 2: POLA PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN KATEGORI PEMILIK

2.1	Pendahuluan	14
2.2	Tahap Lot Tanah Mengikut Saiz	14
2.3	Keluasan Tanah Mengikut Saiz	16
2.4	Perbandingan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Tanah	17

<u>KANDUNGAN</u>	<u>MUKASURAT</u>
2.5. Taburan Lot Tanah Mengikut Saiz Tanah	19
2.6. Taburan Keluasan Tanah	19
PENGHARGAAN	i
2.7. Perbandingan Pemilikan Lot Tanah Dan Keluasan	21
SINOPSIS	ii
2.8. Pemilikan Tanah Mengikut Saiz Tanah Bagi Kategori	24
KANDUNGAN	v
SENARAI JADUAL Tanah Bagi Pemilik Perseorangan	vii
PETA 1 Pemilikan Tanah Bagi Badan Berkanun	x
PETA 2 Pemilikan Tanah Bagi Syarikat	xi
BAB 1 : PENGENALAN DAN LATARBELAKANG UMUM	30
1.1 Pendahuluan	133
1.2 Bidang Kajian	333
1.3 Tujuan Kajian	534
1.4 Methodologi	536
1.5 Masalah-Masalah Kajian	6
1.6 Kepentingan Kajian	837
1.7 Latarbelakang Umum Daerah Mersing	937
1.8 Kegiatan Ekonomi Yang Terdapat Pada Lot Tanah	1038
1.9 Kependudukan	1240
BAB 2 : POLA-POLA PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN KATEGORI PEMILIK	41
2.0 Perbandingan Pemilikan Dari Segi Bil. Lot Dan Keluasan	21
2.1 Pendahuluan	1442
2.2 Taburan Lot Tanah Mengikut Saiz	1443
2.3 Keluasan Tanah Mengikut Saiz	16
2.4 Perbandingan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah	17
2.5 Mengikut Saiz Tanah	44

2.5	Taburan Lot Tanah Mengikut Kategori Pemilik	18
2.6	Taburan Keluasan Tanah	19
2.7	Perbandingan Pemilikan Lot Tanah Dan Keluasan	21
2.8	Pemilikan Tanah Mengikut Saiz Tanah Bagi Kategori Pemilik	24
2.9	Pemilikan Tanah Bagi Pemilik Kerajaan	24
2.10	Pemilikan Tanah Bagi Badan Berkanun Bagi Dua Tempatan	27
2.11	Pemilikan Tanah Bagi Syarikat	28
2.12	Pemilikan Tanah Persendirian	30
2.13	Pemilikan Tanah Bagi Badan Agama/Persatuan	32
2.14	Pemilikan Tanah Bagi Kategori Lain-Lain	33
2.15	Perbandingan Pemilikan Tanah Di Kalangan Pemilik	34
2.16	Penutup	36
BAB 3 : POLA-POLA PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN ETNIK		
3.1	Pendahuluan	37
3.2	Tanah Persendirian: Bilangan Lot Tanah Yang Dimiliki	37
3.3	Bilangan Pemilik Yang Terdapat Pada Lot Tanah	38
3.4	Pemilik Mengikut Etnik : Bilangan Lot an Etnik Dari Segi Tanah	40
3.5	Pemilikan Mengikut Etnik : Keluasan Tanah	41
3.6	Perbandingan Pemilikan Dari Segi Bil. Lot Dan Keluasan Mengikut Etnik	42
3.7	Taburan Lot Tanah Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Bagi Tanah Milik Persendirian	43
3.8	Melayu	45
3.9	Pemilikan Tanah Bagi Etnik Cina	49

3.10 Pemilikan Tanah Etnik India Dan Etnik Lainnya	54
3.11 Penutup	56
BAB 4 : PERBANDINGAN POLA-POLA PEMILIKAN TANAH	
4.1 Pendahuluan	58
4.2 Pola-Pola Pemilikan Tanah : Perbandingan Jalan Ismail Dan Jalan Mersing Kecil	58
4.3 Pemilikan Mengikut Kategori Pemilik Bagi Dua Tempat Kajian	59
4.4 Pemilikan Tanah Mengikut Saiz Tanah	61
4.5 Perbandingan Pemilikan Tanah Di Kalangan Etnik Di Mersing Kecil Dengan jalan Ismail	64
4.6 Pemilikan Tanah Etnik Dari Saiz Tanah	67
4.7 Pendaftaran Pemilikan Tanah	68
4.8 Keseringan Pindahmilik Tanah	71
4.9 Pemilikan Tanah Oleh Pemilik Awal	72
4.10 Perbandingan Pemilik Awal Dan Pemilik Akhir Dari Segi Saiz Tanah	78
4.11 Perbandingan Pemilikan Tanah Dari Segi Etnik Antara Pemilik Awal Dan Akhir	80
4.12 Perbandingan Pemilikan Tanah Di Kalangan Etnik Dari Segi Tanah	82
4.13 Aktiviti Pindahmilik Antara Pemilik Awal Dan Akhir	86
4.14 Penutup	91
BAB 5 : KESIMPULAN	94
NOTAKAKI	103
BIBLIOGRAFI	105
LAMPIRAN I - Standard Sheet Mersing Kecil	
LAMPIRAN II - Gambar	

SENARAI JADUALMUKA SURATBAB 1

- 1.1 Banci Penduduk Daerah Mersing 1980 13

BAB 2

- 2.1 Taburan Lot Tanah Mengikut Saiz Tanah 15
- 2.2 Taburan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Tanah 16
- 2.3 Taburan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz 17
- 2.4 Taburan Lot Tanah Di Kalangan Kategori Pemilik 19
- 2.5 Taburan Keluasan Tanah Mengikut Kategori Pemilik 19
- 2.6 Perbandingan Pemilikan Lot Tanah Dan Keluasan Di Kalangan Pemilik 21
- 2.7 Pemilikan Tanah Kerajaan Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz 25
- 2.8 Pemilikan Tanah Badan Berkanun Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz 27
- 2.9 Pemilikan Tanah Syarikat Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz 28
- 2.10 Senarai Syarikat Dari Segi Bilangan Lot Tanah Dan Keluasan Yang Dikuasai. 29
- 2.11 Pemilikan Tanah Persendirian Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah 31
- 2.12 Pemilikan Tanah Badan Agama/Persatuan Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah 32
- 2.13 Pemilikan Tanah Kategori Lain-Lain Dari Segi Bilangan Lot Tanah Dan Keluasan Mengikut Saiz 33
- 2.14 Perbandingan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Di Kalangan Kategori Pemilik 35

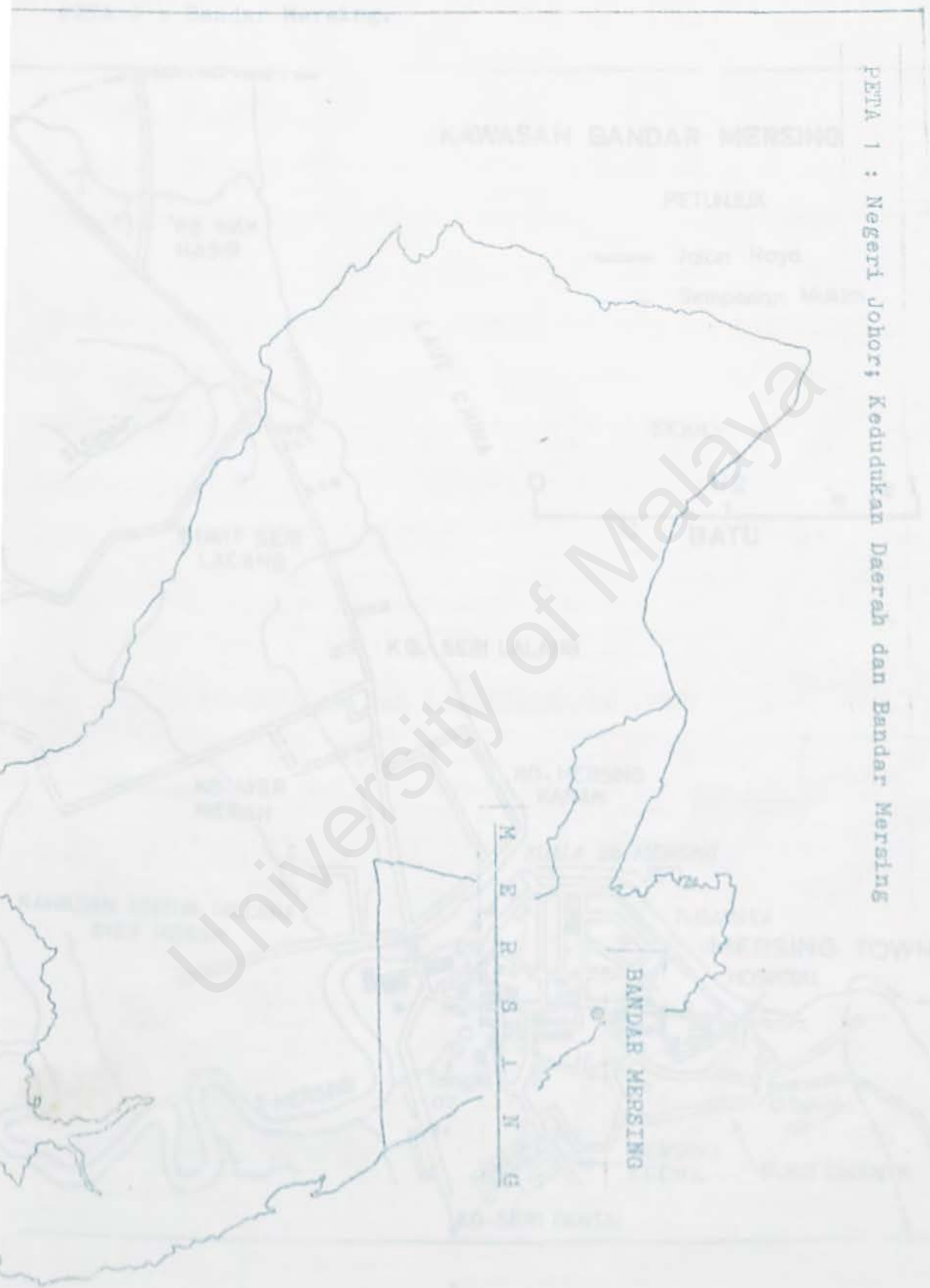
SENARAI JADUALMUKA SURATBAB 3

3.1	Bilangan Lot Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Yang Dimiliki	37
3.2	Bilangan Kes Yang Terdapat Mengikut Bilangan Orang Berkongsi Dalam Satu Lot Tanah	39
3.3	Taburan Lot Tanah Mengikut Etnik	40
3.4	Taburan Keluasan Tanah Mengikut Etnik	42
3.5	Perbandingan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Di Kalangan Etnik	42
3.6	Taburan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Di Kalangan Etnik	43
3.7	Pemilikan Tanah Mengikut Jantina	45
3.8	Taburan Kes Tanah Melayu Yang Berkongsi Dalam Satu Lot Tanah	46
3.9	Bilangan Lot Tanah Melayu Mengikut Jumlah Pemilik	47
3.10	Taburan Tanah Melayu Yang Masih Dalam Gadaian	48
3.11	Organisasi Yang Menjalankan Gadaian	48
3.12	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Bagi Etnik Cina	50
3.13	Taburan Lot Tanah Etnik Cina Mengikut Jumlah Bilangan Lot Yang Dimiliki	51
3.14	Taburan Tanah Cina Yang Berkongsi Dalam Satu Lot	52
3.15	Taburan Tanah Etnik Cina Dalam Aktiviti Gadaian	53
3.16	Organisasi Yang Terlibat Dalam Gadaian	54

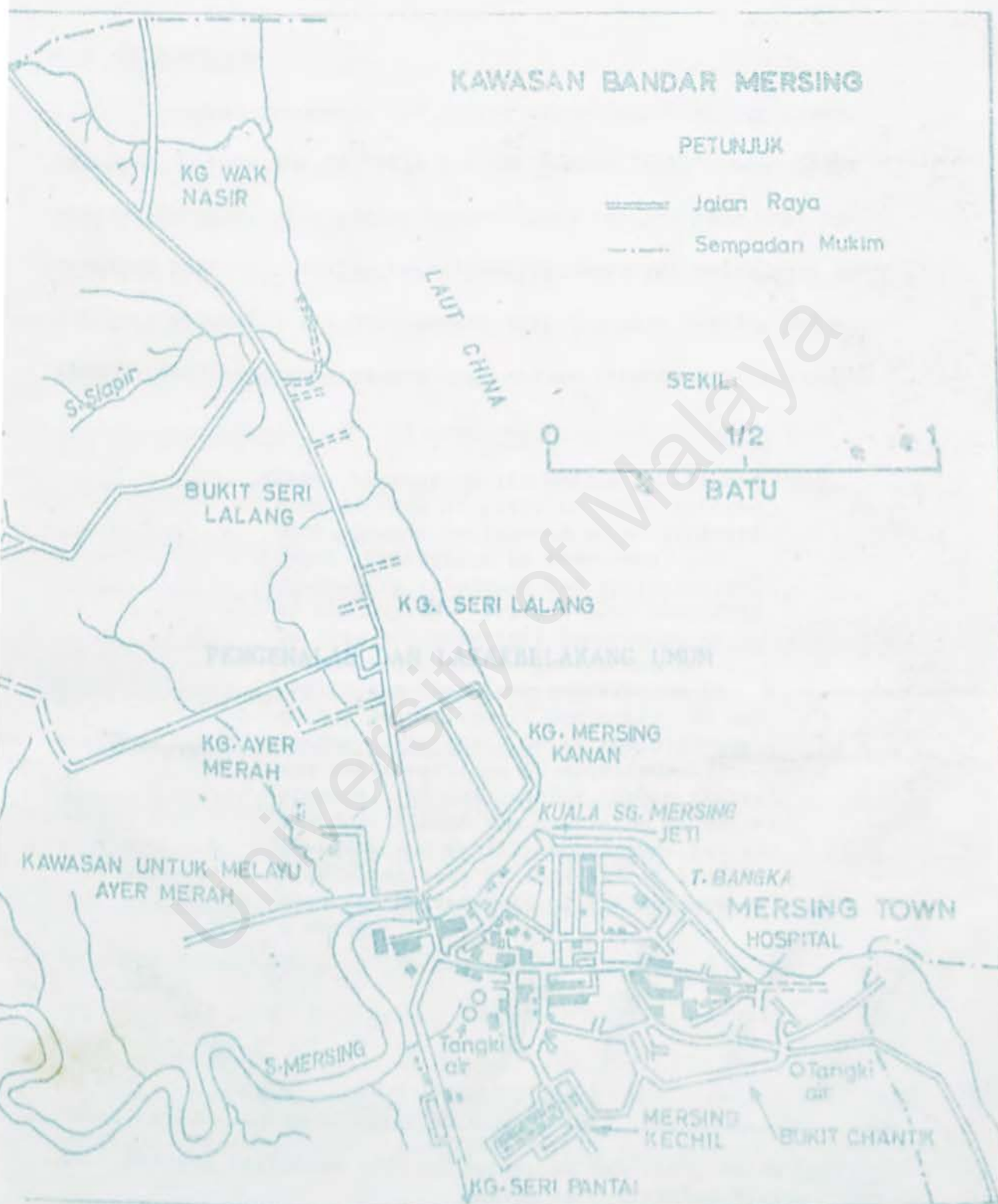
SENARAI JADUALMUKA SURAT

3.17	Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah	55
3.18	Taburan Kes Tanah India Dan Lainnya Yang Berkongsi Dalam Satu Lot	56
3.19	Taburan Tanah Etnik India Dan Lainnya Yang Masih Dalam Gadaian	56
 <u>BAB 4</u>		
4.1	Taburan Lot Tanah Dan Keluasan Di Jalan Ismail Dan Mersing Kecil	58
4.2	Taburan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Di Jalan Ismail Dan Mersing Kecil	59
4.3	Taburan Pemilikan Tanah Di Jalan Ismail Dan Mersing Kecil Mengikut Kategori Pemilik Dari Segi Saiz Tanah	63
4.4	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Etnik Di Antara Jalan Ismail Dan Mersing Kecil	64
4.5	Taburan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Bagi Kategori Etnik Dari Segi Saiz Tanah	66
4.6	Tahun Pendaftaran Tanah Yang Dimiliki Sekarang (sehingga April 1984)	69
4.7	Keseringan Pindahmilik Mengikut Taburan Bilangan Lot Tanah	71
4.8	Taburan Lot Dan Keluasan Tanah Bagi Pemilik Awal Dan Pemilik Akhir Mengikut Kategori Pemilik	73
4.9	Perbandingan Pemilikan Lot Dan Keluasan Tanah Antara Pemilik Awal Dan Akhir Dari Segi Saiz Tanah.	77
4.10	Taburan Lot Dan Keluasan Tanah Bagi Pemilik Awal Dan Akhir Mengikut Kategori Etnik	81
4.11	Perbandingan Pemilikan Tanah Di Kalangan Etnik Mengikut Saiz Tanah	85
4.12	Pindahmilik Di Kalangan Kategori Pemilik Dan Etnik	88
4.13	Pindahmilik Di Kalangan Etnik	89

PETA 1 : Negeri Johor; Kedudukan Daerah dan Bandar Mersing



PETA 2 : Bandar Mersing.



1.1. PENDAHULUAN

Land merupakan isu paling utama sekali persoalannya, walaupun di mana jua di dunia ini dan pada bila-bila masa dalam sejarah manusia. Ini adalah kerana land sebagai asas bagi pembangunan manusia. Setiap negeri/negara mempunyai kuasa yang penuh bagi mengambil apa jua langkah yang dianggap penting dalam proses penilikan tanah supaya bagi tujuan pembangunan, khususnya

"Land, because of its unique nature and crucial role it plays in human settlement, cannot be treated as an ordinary asset, controlled by individual and subject to resource inefficiencies of the market. Land ownership is also the principal instrument of

BAB I

Pengenalan dan Latarbelakang Umum

wealth and it contributes to social justice; if unchecked, it may become a major obstacle in the planning and implementation of development projects. Social justice, urban renewal and development: the provision of decent dwelling and healthy conditions for the people can only be achieved if land is used in the interest of the society as a whole."

1. Enrique Perillo (Ed) - "Report of Habitat", Jalan Current Policy In A Changing World. (Vancouver United Nation Conference on Human Settlement, May-June 1976)

1.1 PENDAHULUAN

Tanah merupakan isu paling utama sekali persoalannya, walaupun di mana jua di dunia ini dan pada bila-bila masa dalam sejarah manusia. Ini adalah kerana ianya sebagai asas bagi penempatan manusia. Setiap negeri/negara mempunyai kuasa yang penuh bagi mengambil apa jua langkah yang dianggap penting dalam proses pemilikan tanah maupun bagi tujuan simpanannya, misalnya:

"Land; because of its unique nature and crucial role it plays in human settlement, cannot be treated as an ordinary asset, controlled by individual and subject to resources and efficiencies of the market. Private land ownership is also the principal instrument of accumulation and concentration of wealth and therefore contributes to social injustice; if unchecked, it may become major obstacle in the planning and implementation of development schemes. Social justice, urban renewal and development the provision of decent dwelling and healthy conditions for the people can only be achieved if land is used in the interest of the society as a whole."

-
1. Entique Perialosa (Ed) - "Report of Habitat", dalam Current Policy In A Changing World. (Vancouver: United Nation Conference on Human Settlement, May-June hal.6

Dari sini menunjukkan bagaimana kepentingan tanah terhadap kehidupan manusia. Selain dari penggunaannya dalam menyediakan penempatan; ianya juga merupakan harta yang tidak dapat dinilai dalam ertikata yang sebenarnya. Oleh itu adalah penting diadakan suatu sistem yang dianggap adil dalam pembahagian tanah berkenaan di kalangan para pemilik. Maka di sini letaknya kepentingan tanah dari segi pemilikannya, sebagaimana yang ingin diutarakan oleh pengkaji dalam latihan ilmiah ini.

Sebenarnya pengertian tanah itu sendiri adalah berbeza antara satu pendapat dengan pendapat lainnya. Bagi seorang ahli ekonomi moden, tanah dinilai sebagai faktor pengeluaran yang paling penting. Keadaan ini ditambah dengan permintaan terhadap tanah adalah tidak terhad manakala penawarannya adalah tetap, ini memandangkan kedudukan tanah pada suatu tempat itu tidak akan dapat "ditambah" sungguhpun ahli ekonomi orthodox pernah menyatakan bahawa tanah secara relatifnya sahaja tetap tetapi ianya boleh ditambah melalui tebus-guna tanah atau boleh dikurangkan dari tindakan hakisan. Tetapi dalam keadaan sebenarnya:

".... land is considered irreplaceable, for no one piece of land is like any other."²

Manakala pengertian bagi seorang ahli kolonial pula keadaan ini cukup berbeza. Ini adalah kerana bagi mereka tanah adalah:

"The object of government should be to get land taken up on almost any terms, for agriculture alone will bring about a settled and thriving problems."³

Pandangan yang diberikan di atas merupakan dari seorang kolonial British terhadap polisi tanah jajahan. Bagi mereka tanah perlu untuk dikuasai dengan apa cara sekalipun untuk tujuan eksploitasi terhadap tanah jajahan yang mereka duduki.

1.2 BIDANG KAJIAN

Kajian ini merupakan kajian terhadap pemilikan tanah dan juga bagaimana ianya membentuk satu pola pemilikan. Pengkaji menetapkan had yang diperlukan bagi membolehkannya membentuk satu gambaran tentang corak pemilikan tanah. Dua tempat telah dipilih untuk tujuan ini, iaitu:-

- i. Jalan Ismail
- ii. Mersing Kecil

Kedua-duanya terdapat di bandar Mersing. Adalah diharapkan pemilihan dua tempat yang berkenaan adalah bersesuaian dengan topik kajian yang dipilih. Di samping itu pula ia berjaya memberi gambaran pemilikan tanah dan polanya di bandar Mersing.

Untuk memudahkan lagi penganalisan data yang diperolehi di samping menerangkan tentang kedudukannya, maka pengkaji telah membuat suatu pembahagian yang dapat membantu proses penganalisan dan menerangkan kajian yang telah dijalankan. Terdapat enam kategori pembahagian yang utama iaitu:-

a. Tanah Kerajaan

Kesemua jenis tanah yang tercatat sebagai 'state land' negeri atau tanah kerajaan/ Tanah berkenaan samada milik kerajaan ataupun Persekutuan. Catitan pemilikan ini akan didapati di atas 'standard sheet' atau surat hakmilik.

b. Tanah Badan Berkanun

Pemilikan ke atas lot tanah oleh sebarang badan berkanun.

(Namun begitu dalam kes kajian ini, UDA atau Perbadanan Pembangunan Bandar merupakan agensi tunggal yang terlibat.)

c. Tanah Badan Agama/Persatuan

Pemilikan tanah oleh Badan Agama atau Persatuan yang terlibat. Ianya juga termasuk juga pemilikan bagi satu badan pemegang amanah bagi kumpulan yang berkenaan.

d. Tanah Syarikat

Di bawah kategori ini tanah itu didaftarkan atas nama syarikat dan merupakan harta syarikat.

e. Tanah Persendirian

Manakala kategori ini pula merupakan milik seorang atau lebih dan nama pemilik berkenaan tercatat di atas geran tanah atau surat milik tanah berkenaan.

f. Tanah Kategori Lain-Lain

Tanah dalam kategori ini tidak dapat ditetapkan dalam kategori tanah yang telah dinyatakan sebelum ini. Ianya boleh dianggap tanah tanpa pemilik atau tanah hak orang ramai.

Manakala pemilikan tanah di bawah kategori pemilik persendirian pula boleh diklasifikasikan lagi dari segi etnik bagi membolehkan kajian dibuat di bidang berkenaan. Terdapat tiga golongan etnik yang utama iaitu:-

- i. Melayu
- ii. Cina
- iii. India (dan lain-lain)

Ketiga-tiga pembahagian ini dibuat menurut nama yang tercatat di atas geran/surat milik tanah.

Keenam-enam kategori yang telah dijelaskan di atas dapat memberi gambaran yang nyata tentang pola pemilikan tanah di bandar Mersing. Setiap kategori mewakili satu jenis pemilikan yang terdapat di sana.

1.3 TUJUAN KAJIAN

Tujuan kajian adalah untuk melihat berbagai perkara.

Antaranya:

- a. Pola-pola pemilikan mengikut kategori pemilik;
- b. Pola-pola pemilikan tanah mengikut etnik;
- c. Peranan golongan pemilik etnik dalam penguasaan tanah;
- d. Golongan etnik atau pemilik yang merupakan kumpulan paling berpengaruh ke atas pemilikan tanah;
- e. Bentuk-bentuk pindahmilik;
- f. Perbandingan di antara pemilik awal dan akhir iaitu pada tarikh mula-mula pendaftaran dengan pendaftaran yang ada masa kini;
- g. Perbandingan antara dua tempat yang menjadi rumpan kajian;
- h. Faktor yang mempengaruhi penguasaan.

Adalah diharapkan hasil dari kajian ini akan dapat membantu dalam memberi pengetahuan tentang pemilikan tanah yang terdapat di kawasan bandar amnya atau Mersing khususnya.

1.4 METHODOLOGI

Berbagai cara yang digunakan oleh pengkaji dalam kajian.

Antaranya:

a. Pemilihan Tempat Kajian

Pemilihan kawasan kajian ditentukan dengan cara 'arbitrary'.

Di mana dua kawasan yang dikenalpasti iaitu:

- i. Jalan Ismail
- ii. Mersing Kecil

b. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dijalankan selama 5 minggu semasa cuti penggal ke III sesi 1983/84. Dua cara yang digunakan;

i. Mengkaji Dokumen

Cara ini dilakukan dengan merujuk kepada surat hakmilik tanah yang terkumpul di Pejabat Tanah Mersing dan Pesuruhjaya Tanah dan Galian Johor Bahru.

ii. Temubual Tak Formal

Temubual tak formal ini berlaku melalui interaksi antara pengkaji dengan pegawai-pegawai di pejabat yang terlibat. Biasanya temubual ini dijalankan pada waktu rehat (luar waktu pejabat) untuk mengelak dari mengganggu perjalanan tugas resmi mereka.

1.5 MASALAH-MASALAH KAJIAN

Dalam menjalankan kajian ini terdapat beberapa masalah yang terpaksa dihadapi dan sedikit sebanyak telah menghalang kelancaran penyelidikan. Di antara masalah tersebut ialah:

a. Kawasan Kajian

i. Kawasan yang dipilih untuk kajian jauh dari Johor Bahru dan ini menimbulkan masalah perhubungan. Sumber data yang diperlukan terdapat di Mersing dan juga Johor Bahru.

ii. Di samping itu, Mersing merupakan tempat yang baru bagi pengkaji. Oleh itu timbul masalah tempat tinggal sementara dan penyesuaian dengan keadaan yang baru. Ini adalah penting kerana ia-nya amat memberi kesan ke atas proses kerja di lapangan.

b. Analisa Rekod

i. Masalah pemahaman rekod merupakan masalah yang utama sekali. Ini adalah kerana terdapat beberapa istilah teknikal dalam surat milik tanah. Pengkaji terpaksa mempelajari istilah berkenaan terlebih dahulu untuk memahami cacatan pada rekod yang berkenaan.

ii. Bagi mengatasi masalah yang timbul ketika mengkaji rekod berkenaan, pengkaji meminta bantuan dari pegawai yang bertugas. Kadang kala ini menimbulkan masalah bagi mereka yang sibuk dengan tugas mereka. Secara tidak langsung ini mengganggu kerja pegawai itu.

iii. Masalah rekod ini timbul juga apabila terdapat per-canggahan antara rekod di Pejabat Tanah dengan yang di Pejabat Pesuruh-jaya Tanah dan Galian di Johor Bahru. Contohnya berlaku cacatan rekod di Pejabat Tanah Mersing tidak dikemaskinikan maka ini memerlukan peng-kaji mendapatkan data di Johor Bahru. Jadi pengkaji terpaksa berulang alik antara Mersing dan Johor Bahru.

iv. Rekod yang dikaji merupakan bahan rahsia; oleh itu terpaksa mendapat kebenaran terlebih dahulu. Seringkali pengkaji terpaksa mendapat bantuan daripada pegawai kerana rekod-rekod yang terkumpul di sini terletak di bawah sistem penyimpanan. Oleh itu pengkaji perlu mengetahui serba sedikit mengenai-

v. Kesukaran lain pula timbul bila rekod yang dikaji memerlukan rujukan kepada sumber atau bahan rekod yang lain pula. Ini membuatkan kajian penganalisaan rekod yang berkenaan terpaksa mengambil masa yang lebih lama.

Walaupun berbagai kesukaran dihadapi, pengkaji berjaya mengatasi samada dengan usaha sendiri ataupun dengan bantuan pegawai yang terlibat. Sepanjang kajian yang telah dijalankan pengkaji mendapat kerjasama dan bantuan dari kebanyakan pegawai. Tetapi ada juga yang kurang senang kerana mereka menganggap pengkaji mengganggu kerja mereka.

1.6 KEPENTINGAN KAJIAN

Adalah diharapkan kajian ini akan memperlihatkan berbagai bentuk pola pemilikan yang terdapat di kawasan bandar.

Dari sini ia mungkin dapat membantu para pengkaji lain yang hendak melanjutkan kajian samada di bandar yang sama atau pun di tempat yang lain.

Selain dari itu adalah diharapkan juga latihan ilmiah ini akan dapat menyempurnakan syarat bagi memperoleh Sarjana Muda Sastera dengan Kepujian.

1.7 LATAR BELAKANG UMUM DAERAH MERSING

Bandar Mersing merupakan pusat bagi daerah Mersing yang terletak di Timor Laut Negeri Johor. Daerah ini bersempadan dengan daerah Kluang. Kota Tinggi di sebelah Barat Daya dan di sebelah baratnya daerah Segamat dan Negeri Pahang. Daerah ini mempunyai keluasan seluas 815,100 ekar.¹

Dari segi pembahagian kawasan pilihanraya pula, terdapat satu kawasan Parlimen dan 2 kawasan Dewan Undangan Negeri.

i. Kawasan Parlimen Tenggara

Ahli Parlimen	:	YB Tan Sir Dato Hj. A. Kadir bin Yusof
Luas Kawasan	:	1,305 batu persegi/815,100 ekar
Bil. Penduduk	:	53,703 orang

ii. Kawasan Mersing (Dewan Undangan Negeri)

Wakil Rakyat	:	YB Encik Lim Ik Klim
Luas Kawasan	:	367 batu persegi/222,280 ekar
Bil. Penduduk	:	25,584 orang

iii. Kawasan Endau (Dewan Undangan Negeri)

Wakil Rakyat	:	YB Dato' A. Rahman bin Sabri
Luas Kawasan	:	938 batu persegi
Bil. Penduduk	:	28,117 orang

1.7.1 Pentadbiran Daerah Mersing

Daerah Mersing terbahagi kepada 10 mukim yang meliputi 26 buah kampung dan 33 buah pulau. Setiap kampung dan pulau diketuai oleh seorang ketua kampung.

Di antara 10 mukim yang terdapat di sana, hanya dua sahaja yang mempunyai penduduk paling ramai. Mukim berkenaan ialah Mukim

Mersing dan Mukim Endau. Mukim ini terletak antara bandar Mersing dan Endau. Selain dari itu terdapat beberapa penempatan berkelompok yang terletak di bawah FELDA dan FELCRA. Pentadbiran keseluruhan daerah ini terletak di bawah satu pentadbiran yang berpusat di peringkat daerah iaitu pejabat mentadbir ialah Pejabat Daerah Mersing.

1.8 KEGIATAN EKONOMI

Terdapat berbagai bentuk kegiatan-ekonomi yang dijalankan oleh penduduk di sini, iaitu:-

- a. Perniagaan
- b. Perikanan
- c. Pertanian

Kegiatan perniagaan di sini meliputi dari segi barangan runcit, pelancungan dan lain-lain perniagaan. Kegiatan perikanan melibatkan aktiviti nelayan dan juga memproses ikan. dari laporan 1973 hasil penangkapan ikan berjumlah 320,539 pikul² dan merupakan jumlah tangkapan yang paling banyak di Johor. Di bidang pertanian pula terdapat penduduk yang mengusahakan sawah padi dan ada juga yang terlibat dengan skim rancangan FELDA dan FELCRA.

Secara keseluruhannya, etnik Cina sering terlibat dalam kegiatan perniagaan yang terdapat di bandar Mersing. Hal akan dijelaskan mengenai pemilikan tanah yang berlaku di bandar dari segi

2. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor - Laporan Tahunan 1973, hal. 40.

etnik. Manakala etnik Melayu dan India banyak tinggal di kawasan pinggir atau luar bandar.

1.8.1 Aktiviti Perindustrian

Pada tahun 1972, terdapat sebuah kilang tepong ikan yang dibina ditapak perindustrian yang dikhaskan oleh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (PKENJ). Syarikat ini merupakan salah satu dari anak syarikat kepunyaan PKENJ³. Ekoran dari projek industri ini, pihak PKENJ merancang untuk membuka tapak perindustrian bagi kawasan Mersing⁴ yang ditumpukan kepada industri perikanan. Namun begitu, setelah kilang tepong ikan berkenaan ditutup pada tahun 1979⁵, maka rancangan untuk membuka kawasan industri di Mersing terbengkalai begitu sahaja.

Secara keseluruhannya daerah Mersing ketinggalan dari segi industri perkilangan berbanding dengan daerah yang lain di negeri Johor. Namun begitu, terdapat juga industri perlombongan di daerah Mersing, dari laporan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor 1974 terdapat 24 buah lombong yang beroperasi.⁶

1.9 KEPENDUDUKAN

3. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor, Laporan Tahunan 1973, hal. 29

4. PKENJ, Laporan Tahunan 1975, hal. 18

5. PKENJ, Laporan Tahunan 1980, hal. 28

6. PKENJ, Laporan Tahunan 1974, hal. 41

7. PKENJ, Laporan Tahunan 1974, hal. 30

8. PKENJ, Laporan Tahunan 1973, hal. 38

9. Pejabat Daerah Mersing, Laporan Tahunan 1974, hal. 4

1.8.2 Aktiviti Perladangan

Terdapat beberapa agensi kerajaan yang terlibat di samping pihak swasta dalam usaha memajukan sektor perladangan bagi daerah Mersing, iaitu:-

- | | | |
|-------------------|---|--|
| i. FELDA | - | telah membuka 11,418 ekar tanah untuk getah. |
| ii. FELCRA | - | telah membuka ladang seluas 320,539 ekar |
| iii. Pihak Swasta | - | telah membuka 3,000 ekar tanah ladang getah |

1.8.3 Aktiviti Pelancungan

Mersing merupakan kawasan yang cukup dikenali sebagai pusat pelancungan. Ianya sebagai jalan utama ke Pulau Tioman yang terkenal sebagai pulau pelancongan. Di samping itu, terdapat pantai seperti Pantai Air Papan, Pantai Penyabong dan Pantai Tenglu. Selain dari itu, terdapat Pusat Bina Semangat di Sri Pantai.

Adalah dipercayai bahawa di Mersing terdapat banyak unsur sejarah yang belum dapat dikenalpasti. Maka bagi tujuan ini dibentuk satu jawatankuasa khas yang terdiri dari Jabatan Sejarah dan Perbadanan Pembangunan Pelancungan.⁹

1.9 KEPENDUDUKKAN

Jumlah penduduk Mersing adalah seramai 42,208 orang.¹⁰ Dari jumlah ini didapati lelaki sebanyak 21,836 orang dan perempuan 20,276 orang. Hal ini akan dilihat dalam Jadual 1.1.

7. PKENJ, Laporan Tahunan 1974, hal 39

8. PKENJ, Laporan Tahunan 1973, hal 38

9. Pejabat Daerah Mersing, Laporan Tahunan 1979, hal 4

10. Mailis Perbandaran Johor Bahru, Laporan Unit Plan

Jadual 1.1 : Banci Penduduk Daerah Mersing 1980

Etnik	Lelaki	Perempuan	Jumlah
Melayu	15,471	14,883	30,354
Cina	5,656	4,891	20,547
India	2,654	2,300	4,596
Lain-lain	20	19	39

Sumber: Unit Plan Struktur-
1980 Majlis Perbandaran
Johor Bahru

- Jika dilihat dari seluruh daerah di Johor, daerah Mersing mempunyai bilangan penduduk yang paling kecil sekali. Mengenai pengangguran pula didapati bahawa seramai 241 didaftarkan sebagai tidak bekerja pada tahun 1976, iaitu kira-kira 1%. Jika dibandingkan pada tahun 1975 hanya 213 orang yang menganggur (berdaftar).¹¹

Kesimpulannya didapati bahawa, sungguhpun daerah Mersing merupakan daerah yang terbelakang sekali, jika dibandingkan dengan daerah yang lain di Johor tetapi kemajuan pembangunan bolehlah dianggap berada diperingkat awal. Ini mungkin dari kedudukan geografinya, walaupun dari segi jarak antara Johor Bahru hanya 84 batu sahaja.

11. Johore State Economic Development Corporation

- Potential Investments In Johore.
(Johore Bahru; Johore SEDC, 1977)
hal. 18

2.1 PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dari pengkajian akan menerangkan tentang pemilikan tanah mengikut kategori pemilik. Terdapat enam kategori utama yang telah di buat oleh pengkaji bagi memudahkan analisis.

- i. Kerajaan
- ii. Badan Berkanun
- iii. Syarikat
- iv. Badan Agama atau Persatuan
- v. Perseorangan
- vi. Lain-lain

Seriap golongan pemilik ini dibahagikan lebih supaya dapat menjelaskan tentang pola-pola pemilikan tanah yang ingin ditunjukkan oleh pengkaji. Berdasarkan ini maka kita akan melihat bilangan

BAB II

POLA-POLA PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN KATEGORI PEMILIK

kepada pembahagian yang lebih kecil oleh kerana diumpukan dalam kepada bentuk pemilikan tanah secara umumnya.

2.2 TABURAN TANAH MENGIKUT SAIZ

Bagi 2.2 menunjukkan taburan mengikut saiz tanah. Secara umumnya, taburan ini dapatlah diklasifikasikan kepada tiga bahagian iaitu:-

- a. Tanah yang kurang dari 2,000 k.p.a.
- b. Tanah di antara 2,000 - 10,000 k.p.a.
- c. Tanah di antara 10,000 k.p.a. ke atas.

Kategori (a) dianggap sebagai tanah berstatus kecil, kategori (b) pula tanah berstatus sederhana, manakala kategori (c) adalah tanah berstatus besar.

2.1 PENDAHULUAN

Dalam bab kedua ini pengkaji akan menerangkan tentang pemilikan tanah mengikut kategori pemilik. Terdapat enam kategori utama yang telah dibuat oleh pengkaji bagi memudahkan analisis.

- i. Kerajaan
- ii. Badan Berkanun
- iii. Syarikat
- iv. Badan Agama atau Persatuan
- v. Persendirian
- vi. Lain-lain

Setiap golongan pemilik ini dibahagian begitu rupa supaya dapat menjelaskan tentang pola-pola pemilikan tanah yang ingin ditunjukkan oleh pengkaji. Berdasarkan kategori di atas kita akan melihat bilangan lot tanah ataupun keluasan tanah yang dikuasai. Sebelum dilanjutkan kepada pembahagian yang berkenaan lebih elok kiranya ditumpukan dulu kepada bentuk pemilikan tanah secara umumnya.

2.2 TABURAN TANAH MENGIKUT SAIZ

Jadual 2.1 menunjukkan taburan mengikut saiz tanah. Secara umumnya, tanah-tanah ini dapatlah diklasifikasikan kepada tiga bahagian iaitu :-

- a. Tanah yang kurang dari 2,000 k.p.s.¹
- b. Tanah di antara 2,000 - 19,999 k.p.s.
- c. Tanah di antara 20,000 k.p.s. ke atas.

Kategori (a) dianggap sebagai tanah bersaiz kecil, kategori (b) pula tanah bersaiz sederhana, manakala kategori (c) adalah tanah bersaiz besar.

Jadual 2.1: Taburan Lot Tanah Mengikut Saiz Tanah

SAIZ LOT (k.p.s.)	BIL. LOT	PERATUS
0 - 999	11	3.61
1,000 - 1,499	21	6.89
1,500 - 1,999	250	81.98
2,000 - 9,999	7	2.30
10,000 - 14,999	3	0.99
15,000 - 19,999	3	0.99
20,000 - 59,999	7	2.30
60,000 - ke atas	3	0.99
JUMLAH	305	100

NOTA: Jadual di atas dan kesemua jadual yang terdapat selepas ini adalah bersumberkan dari data-data yang telah dikumpulkan dari Pejabat Tanah Daerah Mersing dan Pejabat Pesuruhjaya Tanah dan Galian Johor Bahru.

Dari jadual ini dilihat dari jumlah 305 lot tanah bersaiz kecil berjumlah 281 lot atau 92.48% dari keseluruhannya. Dapatlah dikatakan bahawa tanah yang terdapat di sini kebanyakannya adalah terdiri dari tanah yang telah berlaku di Mersing Kecil², sehingga kebanyakan lot adalah kurang dari 2,000 k.p.s.

Dari tanah bersaiz sederhana berjumlah 13 lot atau kira-kira 4%. Tanah bersaiz besar berjumlah 10 lot tanah iaitu 3% sahaja. Setelah melihat dari segi bilangan lot sekarang marilah ditumpukan pula mengenai keluasan tanah berkenaan.

2.3 KELUASAN TANAH MENGIKUT SAIZ

Jadual 2.2 : Taburan Keluasan Tanah Mengikut Saiz

SAIZ LOT (k.p.s.)	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS
0 - 999	6,172	0.6
1,000 - 1,499	29,799	2.90
1,500 - 1,999	414,701	40.32
2,000 - 9,999	24,238.78	2.36
10,000 - 14,999	40,283.93	3.96
15,000 - 19,999	49,921.58	4.85
20,000 - 59,999	207,938.86	20.22
60,000 - ke atas	255,370.5	24.83
JUMLAH	1,028,426.1	100

Berdasarkan Jadual 2.2, pembahagian yang telah dibuat sebelum ini maka didapati tanah bersaiz kecil luasnya berjumlah 450,672 k.p.s. iaitu 43.82% dari keseluruhan jumlah kawasan yang telah dikaji. Tanah yang bersaiz sederhana pula mempunyai keluasan seluas 114,444.29 k.p.s. atau 11.17% sahaja. Tanah bersaiz besar pula menguasai 463,309.36 k.p.s. atau 45.05% dari keseluruhan jumlah kawasan kajian.

Jelas setakat ini bahawa dari segi bilangan lot tanah adalah didapati bahawa tanah bersaiz kecil merupakan kumpulan terbanyak mempunyai lot tanah. Manakala tentang keluasan pula tanah bersaiz besar dan kecil merupakan kumpulan yang dominan di sana.

2.4 PERBANDINGAN BILANGAN LOT DAN KELUASAN TANAH MENGIKUT SAIZ TANAH

Jadual 2.3 : Taburan Bilangan Lot dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Tanah.

SAIZ LOT (k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999	11	3.61	6,172	0.60	561.1
1,000 - 1,499	21	6.89	29,799	2.90	1,419
1,500 - 1,999	250	81.98	414,701.5	40.32	1,658.81
2,000 - 9,999	7	2.30	24,238.78	2.36	3,462.68
10,000 - 14,999	3	0.99	40,283.93	3.96	13,427.98
15,000 - 19,999	3	0.99	49,921.58	4.85	16,640.93
20,000 - 59,999	7	2.30	207,938.86	20.22	29,705.55
60,000 - keatas	3	0.99	253,370.5	24.83	85,123.5
JUMLAH	305	100	1,028,426.1	100	

Jadual 2.3 menunjukkan bahawa tanah bersaiz kecil menguasai 92.4% dari bilangan lot dan 43.82% dari jumlah keluasan. Dari segi purata didapati bahawa secara keseluruhan keluasan tanah bagi setiap lot ialah 1,598 k.p.s. Kebanyakan lot bersaiz kecil terdapat di Mersing Kecil. Kawasan ini merupakan kawasan penempatan, jadi, wajarlah tanahnya bersaiz kecil.

Bagi tanah bersaiz sederhana pula, dari segi bilangan lot jumlahnya 4.28%, sedangkan dari segi kawasan jumlah yang dikuasai pula seluas 11.17%. Dari segi purata keluasan tanah yang bersaiz sederhana adalah seluas 8,803.41 k.p.s. Jumlah luas kawasan bagi tanah bersaiz sederhana ini dianggarkan kurang dari 120 ribu kaki persegi sahaja.

Tanah bersaiz besar pula membentuk satu pola yang menarik, ini adalah kerana dari segi bilangan lot jumlahnya hanya lebih kurang 4% sahaja (10 lot tanah) sedangkan dari segi keluasan jumlahnya adalah sebanyak 45.05%. Purata keluasan tanah bagi setiap lot tanah bersaiz besar ialah 46,330.94 k.p.s.

Kesimpulan yang dapat dibuat setakat ini ialah tanah bersaiz besar dan kecil begitu ketara dari segi bilangan lot mahupun dari segi keluasannya. Sedangkan bagi tanah yang bersaiz sederhana pula menunjukkan kurang begitu penting. Setakat ini belum boleh dibuat sebarang andaian kenapa keadaan sedemikian boleh wujud. Keterangan mengenai ini akan dibuat kemudian, apabila mengkaji satu persatu mengenai kategori pemilik tanah yang ada. Dari sana nanti akan jelas bagaimana faktor pemilik mempengaruhi bilangan satu keluasan lot tanah.

2.5 TABURAN LOT TANAH MENGIKUT KATEGORI PEMILIK

Sebagaimana yang diterangkan lebih awal, terdapat enam kategori pemilik. Jadual 2.4 menjelaskan milik bagi berbagai kategori ini.

Jadual di sebelah menyatakan bahawa kategori persendirian memiliki lot tanah terbanyak, iaitu sebanyak 252 dari jumlah 305 tanah yang dikaji, atau 82.62%. Pemilik persendirian memiliki tanah untuk tujuan perniagaan. Kategori lain kurang pemilikan. Pemilik kerajaan misalnya menguasai hanya 21 lot tanah, syarikat memiliki 18 lot, manakala kategori badan agama/persatuan memiliki 3 lot, sedangkan badan berkanun³ pula memiliki 6 lot tanah dan kategori lain-lain⁴ memiliki 5 lot tanah.

Jadual 2.4 : Taburan Lot Tanah Di Kalangan Kategori Pemilik

KATEGORI PEMILIK	BIL. LOT	PERATUS
KERAJAAN	21	6.89
BADAN BERKANUN	6	1.97
B.AGAMA/PERSATUAN	3	0.98
SYARIKAT	18	5.20
PERSENDIRIAN	252	82.62
LAIN-LAIN	5	1.64
JUMLAH	305	100

2.6 TABURAN KELUASAN TANAH

Jadual 2.5 : Taburan Keluasan Tanah Mengikut Kategori Pemilik

KATEGORI PEMILIK	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS
KERAJAAN	470,110.64	45.7
BADAN BERKANUN	11,520	1.1
BADAN AGAMA	55,589.46	2.4
SYARIKAT	34,288.95	3.3
PERSENDIRIAN	415,262.85	40.3
LAIN-LAIN	41,654.25	4.2
JUMLAH	1,028,426.1	100

Jadual 2.5 menunjukkan taburan keluasan milik mengikut kategori pemiliknya. Di sini dilihat bahawa kerajaan memiliki keluasan tanah yang terbesar sekali; ia menguasai hampir separuh dari jumlah keseluruhan keluasan iaitu 470,110.64 atau 45.7%. Angka ini dapat dianggap cukup besar kerana sebelum ini dalam data (Jadual 2.4) yang telah diberikan lot tanah adalah kecil sekali. Keadaan ini memperlihatkan satu perbexaan yang cukup besar.

Pemilik persendirian pula memiliki seluas 415,262.85 k.p.s. atau kira-kira 40.3% sahaja. Walaupun pemilikan lotnya adalah besar sekali, kategori lainnya pula merupakan kumpulan minoriti sahaja, kerana tanah mereka adalah kecil. Dibanding dengan keseluruhan jumlah yang seluas 1,028,426.1 k.p.s., mereka semuanya memiliki lebih kurang 20%. Badan agama/persatuan menguasai 5.4% atau 55,589 k.p.s., syarikat pula 3.3% atau 34,288.95 k.p.s.; badan berkanun pula 1.1% atau 11,520 k.p.s. dan kategori lain-lain memiliki hanya 41,654.25 k.p.s. atau 4.2%.

Secara umumnya ianya mmeberi gambaran yang agak menarik tentang perbandingan pemilikan keluasan dan pemilikan lot tanah. Penguasaan yang paling besar terhadap pemilikan lot tanah tidak pula memberi erti penguasaan dari segi keluasan tanah pula.

2.7 PERBANDINGAN PEMILIKAN LOT TANAH DAN KELUASAN

Jadual 2.6: Perbandingan Pemilikan Lot Tanah Dan Keluasan

Di Kalangan Pemilik

KATEGORI PEMILIK	BIL. LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS
KERAJAAN	21	6.89	470,110.64	45.7
BERKATANUN	6	1.97	11,520	1.1
AGAMA/PER.	3	0.98	55,589.46	5.4
PYARIKAT	18	5.20	34,288.95	3.3
PERSENDIRIAN	252	82.62	415,262.85	40.3
AIN-LAIN	5	1.64	41,645.25	4.2
JUMLAH	305	100	1,028,426.1	100

Jadual 2.6 jelas lagi memberi gambaran tentang pemilikan dari segi keluasan dan bilangan lot tanah. Terdapat perbezaan antara kedua-duanya.

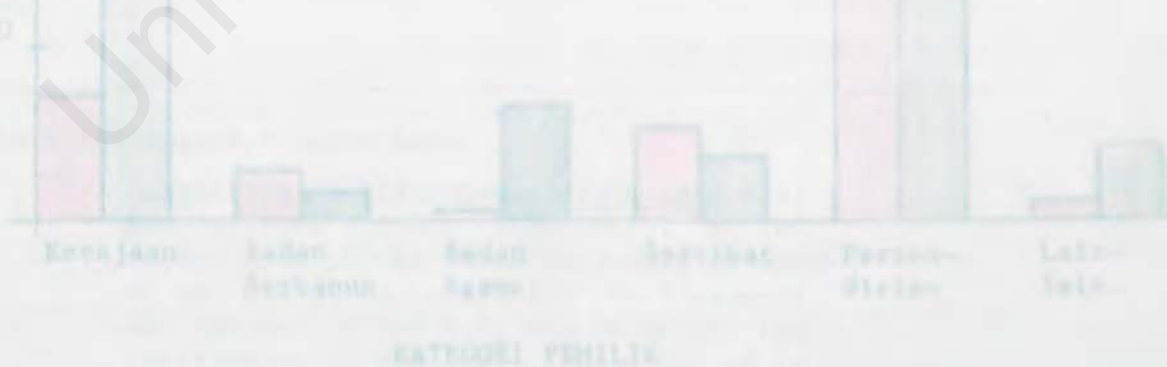
Dalam kategori kerajaan adalah didapati bahawa pemilikan lot hanya 6.89% sedangkan pemilikan dari segi keluasan ialah 45.5%. Ini kerana pemilik kerajaan banyak sekali menguasai lot tanah yang keluasannya cukup besar. Contohnya, lot hospital meliputi seluas 95 ribu kaki persegi.

Keadaan sebaliknya berlaku pula terhadap pemilik persendirian. Ini adalah kerana, pemilikan jumlah bilangan lot tanah adalah lebih besar dari pemilikan keluasan tanah berkenaan. Dari segi bilangan lot tanah ianya melibihi 40% tapi dari segi keluasan tanahnya pula adalah 40% sahaja. Pola yang semikian membawa erti bahawa pemilikan tanahnya yang banyak itu hanyalah merupakan lot tanah yang kecil sahaja. Hampir keseluruhan lot tanah yang di-

kuasai kurang dari 2 ribu kaki persegi dan terdapat 1 lot bersaiz sederhana seluas 15 ribu kaki persegi.

Dalam kategori yang lain pula, sungguhpun terdapat perbesaan pemilikan dari segi bilangan lot tanah dan keluasan nya tetapi ianya adalah kecil sahaja. Kategori syarikat, misalnya, memiliki 5.9% lot dengan keluasan hanya 3.3%. Hal yang sama juga terjadi bagi kategori badan berkanun, di mana pemilikan lot cuma 1.97% sedangkan keluasan 1.1% sahaja. Lot tanah yang dimiliki adalah bersaiz kecil.

Keadaan sebaliknya kelihatan bagi kategori badan agama memiliki bilangan lot 0.98% tetapi keluasan 5.4%. Bagi kategori lain-lain pula, bilangan lot tanah 1.64% tetapi keluasan 4.2%. Keadaan yang terjadi sedemikian kerana tanah yang dimiliki adalah terdiri dari tanah yang bersaiz sederhana jadi ini menyebabkan peningkatan peratusan dari segi keluasan jika dibandingkan dengan lot tanah.



PEMILIKAN TANAH DALAM BENTUK

SAR GRAFT

PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH BAGI KATEGORI PEMILIK.



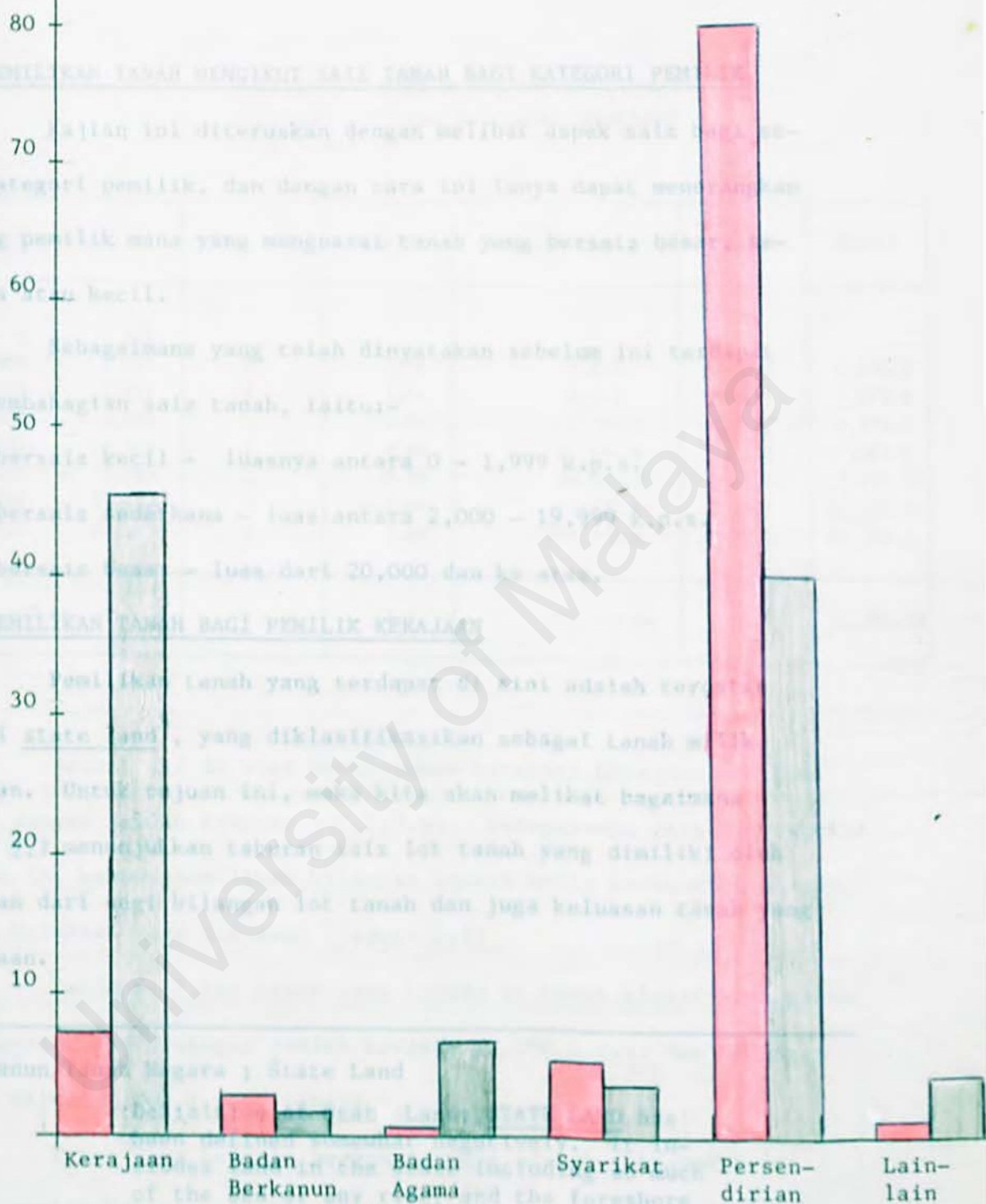
LOT TANAH

KELUASAN

SUMBER :

DATA-DATA YANG DIBERIKAN OLEH PELAKSANA TANAH NEGARA & PERUNTUKAN TANAH & GALIAN JERAM BANGSA.

PEMILIKAN TANAH: BIL. LOT DAN KELUASAN (PERATUS)



KATEGORI PEMILIK

PEMILIKAN TANAH DALAM BENTUK



LOT TANAH

KELUASAN

BAR GRAF: PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH BAGI KATEGORI PEMILIK.

SUMBER : DATA-DATA YANG DIKUMPUL DARI PEJABAT TANAH MER-SING & PESURUHJAYA TANAH & GALIAN JOHOR BAHRU.

2.8 PEMILIKAN TANAH MENGIKUT SAIZ TANAH BAGI KATEGORI PEMILIK

Kajian ini diteruskan dengan melihat aspek saiz bagi setiap kategori pemilik, dan dengan cara ini ianya dapat menerangkan tentang pemilik mana yang menguasai tanah yang bersaiz besar, sederhana atau kecil.

Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini terdapat tiga pembahagian saiz tanah, iaitu:-

Tanah bersaiz kecil - luasnya antara 0 - 1,999 k.p.s.

Tanah bersaiz sederhana - luas antara 2,000 - 19,999 k.p.s.

Tanah bersaiz besar - luas dari 20,000 dan ke atas.

2.9 PEMILIKAN TANAH BAGI PEMILIK KERAJAAN

Pemilikan tanah yang terdapat di sini adalah tercatat sebagai state land⁵, yang diklasifikasikan sebagai tanah milik kerajaan. Untuk tujuan ini, maka kita akan melihat bagaimana Jadual 2.7 menunjukkan taburan saiz lot tanah yang dimiliki oleh kerajaan dari segi bilangan lot tanah dan juga keluasan tanah yang berkenaan.

5. Kanun Tanah Negara ; State Land

Definition of State Land: STATE LAND has been defined somewhat negatively. It includes land in the state including so much of the bed of any river and the foreshore and the bed of the sea, and is within the territories of the state, the limit of territorial waters up to twelve miles limit other than - alienated
- reserved land
- mining land
- any land which is for the time being reserved forest.

Jadual 2.7: Pemilikan Tanah Kerajaan Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah.

SAIZ TANAH (k.p.s.)	BIL. LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999					
1,000 - 1,499	2	0.66	2,853	0.3	1,426.5
1,500 - 1,999	5	1.64	8,243	0.8	1,648.6
2,000 - 9,999	2	0.66	8,758.2	0.9	4,379.1
10,000 - 14,999	2	0.66	26,934.6	2.6	13,467.3
15,000 - 19,999	2	0.66	34,330.73	3.3	17,165.37
20,000 - 59,999	5	1.64	133,620.61	13.0	26,725.0
60,000 - ke atas	3	0.98	255,370.5	24.8	85,123.5
JUMLAH	21	6.9	470,110.64	45.7	22,386.22

Jadual 2.7 di atas menunjukkan kategori kerajaan memiliki

21 lot dengan jumlah kawasan 470,110.64. Sebagaimana yang diterangkan sebelum ini bahawa pemilikan bilangan lotnya kecil berbanding dengan jumlah keluasan yang dikuasai (jadual 2.5)

Terdapat 7 lot tanah yang berada di bawah klasifikasi tanah yang bersaiz kecil dengan jumlah kawasan 11,096 k.p.s. dan keluasan purata seluas 1,500 k.p.s. sahaja.

Tanah yang bersaiz sederhana pula adalah sebanyak 6 lot dengan jumlah keluasan 70,023.53 k.p.s. dan keluasan purata 11,670.59 k.p.s. Tentang tanah yang keluasannya melebihi 20,000 k.p.s. , didapati sebanyak 8 lot tanah dengan jumlah keluasan 888,991.1 dan keluasan purata 48,623.89 k.p.s. Ini menunjukkan pemilik kerajaan

merupakan golongan yang menguasai tanah yang luas dan bersaiz besar.

Mengapakan bilangan lot kecil sahaja sedangkan keluasan nya besar bagi kategori ini? Maksudnya, apakah faktor yang mempengaruhi berlakunya pola pemilikan sedemikian.

Sebagaimana yang dinyatakan dari Jadual 2.7 terdapat 7 lot tanah bersaiz kecil digunakan sebagai tapak pejabat pos. Kawasan yang diperlukan kecil sahaja, kerana pejabat ini merupakan cawangan bagi Mersing Kecil saja. Contoh tanah bersaiz sederhana pula digunakan sebagai membina pondok polis di Mersing Kecil dan contoh tanah yang bersaiz besar adalah digunakan untuk membina hospital.

2.7.1: Penggunaan Tanah Kerajaan Mengikut Saiz

SAIZ TANAH	CONTOH KEGUNAAN	KELUASAN TANAH (k.p.s.)
Kecil	Pejabat Pos	1,633.5
Sederhana	Pondok Polis	6,316.2
Besar	Hospital Daerah	95,832.0

Terdapat dua jenis pemilikan tanah yang terkandung dalam kategori kerajaan iaitu:-

- Tanah yang sedia dimiliki oleh Kerajaan
- Tanah yang diperolehi sebagaimana yang diperuntukkan dalam KTN.⁶

1,000 - 1,999	1,999	1,999	11,520	1,1	1,920
2,000 - 10,000	10,000	10,000			
10,000 - 15,000	15,000	15,000			
15,000 - 20,000	20,000	20,000			
20,000 ke atas					
Jumlah	0	1,97	11,520	1,1	1,920

Tanah yang dimaksudkan sedia ada milik kerajaan ialah tanah yang telah menjadi milik kerajaan sejak dari awal lagi. Ianya mungkin merupakan 'tanah simpanan kerajaan'. Tanah berkenaan adalah untuk berbagai kegunaan kerajaan atau orang awam. Tanah yang diperolehi melalui proses pindahmilik merupakan jenis yang kedua. Tanah ini merupakan pada mulanya milik persendirian atau mana-mana pemilik tetapi atas sebab-sebab atau perkara yang dibenarkan oleh undang-undang maka tanah ini telah dipindahkan kepada kerajaan.

2.10 PEMILIKAN TANAH BAGI BADAN BERKANUN

Badan berkanun dibentuk oleh kerajaan di bawah Akta Parlimen. Ianya berperanan sebagai suatu agensi yang menjayakan polisi kerajaan. Agensi kerajaan yang terlibat di sini ialah UDA.⁷

Jadual 2.8 : Pemilikan Tanah Badan Berkanun Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz.

SAIZ TANAH(k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN(k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999	6	1.97	11,520	1.1	1,920
1,000 - 1,499					
1,500 - 1,999					
2,000 - 9,999					
10,000 - 14,999					
15,000 - 19,999					
20,000 - 59,999					
60,000 ke atas					
JUMLAH	6	1.97	11,520	1.1	1,920

Pada keseluruhannya (Jadual 2.8) terdapat enam lot tanah dalam kategori ini dengan keluasan puratanya 1,920 k.p.s. Kesemua lot tanah yang terdapat di sini terdiri dari yang ber-saiz kecil belaka dan terletak pada satu kawasan yang sama.

Sebenarnya enam lot tanah ini adalah hasil usaha pihak UDA dalam menjayakan projek mendirikan sederet rumah kedai untuk tujuan perniagaan. Projek ini siap pada tahun 1979 dan ianya mula diduduki oleh para pembeli pada tahun 1982. Namun demikian dari segi pemilikannya masih lagi berada di tangan UDA. Ini adalah kerana para pembeli masih lagi berhutang dan pindah hakmilik masih belum berlaku.

2.11 PEMILIKAN TANAH BAGI SYARIKAT

Terdapat enam syarikat yang utama, kesemuanya memiliki tanah di Jalan Ismail. Tidak ada sebarang lot tanah syarikat yang terdapat di Mersing Kecil.

Jadual 2.9: Pemilikan Tanah Syarikat Dari Segi Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Saiz Tanah

SAIZ TANAH (k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999	1	0.33	727	0.07	727
1,000 - 1,499	1	0.33	1,489	0.14	1,489
1,500 - 1,999	15	4.92	27,118	2.6	1,807.9
2,000 - 9,999	1	0.33	4,954.95	0.5	4,954.95
10,000 - 14,999					
15,000 - 19,000					
20,000 - 59,000					
60,000 - ke atas					
JUMLAH	18	5.91	34,288.95	3.31	1,904.94

Sebagaimana yang digambarkan dalam jadual di atas, 17 lot tanah dengan keluasan 29,334 k.p.s. adalah tergolong dalam kategori tanah bersaiz kecil, kecuali satu lot tanah yang mempunyai keluasannya 4,954.95 k.p.s. Pada keseluruhannya tanah yang dikuasai adalah bersaiz kecil.

Penguasaan syarikat ke atas tanah di kawasan kajian adalah kecil sahaja. Dari segi bilangan lot tanah hanya 5.91% manakala dari segi keluasan pula sebanyak 3.3%.

Jadual berikutnya adalah senarai nama syarikat yang terdapat di kawasan kajian serta keluasan yang dikuasainya.

Jadual 2.10: Senarai Syarikat Deri Segi Bilangan Lot Tanah Dan Keluasan Yang Dikuasai.

Nama Syarikat	Bil. Lot	%	Keluasan (k.p.s.)	%
Swee Lim & Sons Sdn. Bhd.	7	38.88	11,409	33.27
Kuok Hock Seng & Sons	5	27.78	8,407	24.52
Kang Ho Realty Sdn. Bhd.	2	11.11	3,919	11.43
Yung Fong Realty Sdn. Bhd.	2	11.11	3,919	11.43
Tong Yue Cheong & Sons	1	5.56	1,680	4.90
Shell (M) Trading Sdn. Bhd.	1	5.56	4,954.95	14.45
JUMLAH	18	100.0	34,288.95	100%

Di antara enam syarikat yang tercatat di atas, Syarikat Swee Lim & Sons Sdn. Bhd. merupakan syarikat utama yang menguasai 7 lot atau 38.88% dengan keluasan 11,409 k.p.s. iaitu 33.27%. Tidaklah

wujud unsur-unsur monopoli kerana pemilikan sebanyak $\frac{1}{3}$ sahaja, dan lagi pula tanah yang dimiliki adalah dari kategori tanah yang bersaiz kecil.

Syarikat Kuok Hock Seng & Sons berjaya menguasai lima lot tanah dengan keluasan 8,407 k.p.s. Kesemua tanahnya adalah bersaiz kecil. Kang Ho Realty Sdn. Bhd. menguasai 2 lot tanah dengan keluasan 3,919 k.p.s. Tong Yue Cheong & Sons pula memiliki 1 lot tanah dengan keluasan 1,680 k.p.s. Manakala Shell (M) Trading Sdn. Bhd. memiliki 8 lot tanah bersaiz sederhana dengan keluasan 4,954.95 k.p.s.

Kebanyakan tanah syarikat adalah bersaiz kecil dan terletak di kawasan pusat bandar. 4 lot tanah adalah kosong. Sebenarnya tanah ini merupakan tanah yang dimiliki oleh syarikat harta benda (realty); pemilikan ini merupakan salah satu aktiviti perniagaan mereka, iaitu spekulasi harga.

2.12 PEMILIKAN TANAH PERSENDIRIAN

Sebagaimana yang telah kita lihat, kumpulan ini paling besar 'significant' dari segi pemilikan tanah.

Dari Jadual 2.11 adalah didapati lot yang dikuasai oleh mereka berjumlah 252 lot atau kira-kira 82.62%. Kebanyakannya 248 lot adalah tanah bersaiz kecil dan selebihnya di bawah bersaiz sederhana.

Tanah di Mersing Kecil digunakan untuk kediaman dan oleh yang demikian kesemua tanahnya bersaiz kecil. Tanah yang terdapat di Jalan Ismail ada variasi, antara saiz kecil dengan sederhana.

Jadual 2.11 : Pemilikan Tanah Persendirian Dari Segi

Bilangan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz

Tanah.

SAIZ LOT (k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN(k.p.s)	PERATUS	PURATA
0 - 999	10	3.28	5,445	0.5	544.4
1,000 - 1,499	18	5.90	25,457	2.5	1,414.27
1,500 - 1,999	220	72.13	361,286.5	35.1	1,642.21
2,000 - 9,999	3	0.98	7,485.5	0.7	2,496.85
10,000 - 14,999					
15,000 - 19,999	1	0.33	15,590.85	1.5	15,590.85
20,000 - 59,999					
60,000 - ke atas					
JUMLAH	252	82.62	415,262.85	40.3	1,647

Tanah yang terdapat di Jalan Ismail digunakan sebagai tapak

kedai, samada yang dimiliki oleh tuan punya tanah atau yang disewakan.

Tanah saiz sederhana yang luasnya lebih dari 15 ribu kaki persegi ada-

lah milik Leong Chuy Ngang. Tanah ini digunakan bagi mendirikan se-

buah panggong wayang. Pemilik persendirian menguasai tanah yang ber-

saiz kecil sahaja pada keseluruhannya dengan purata keluasan 1,648 k.p.s.

2.13 PEMILIKAN TANAH BAGI BADAN AGAMA/PERSATUAN

Di bahagian ini pengkaji akan cuba menerangkan tentang pemilikan oleh badan agama atau persatuan.

2.14 PEMILIKAN TANAH BAGI BADAN AGAMA/PERSATUAN

Jadual 2.12: Pemilikan Tanah Badan Agama/Persatuan
Dari Segi Bil. Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah.

SAIZ LOT (k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999					
1,000 - 1,499					
1,500 - 1,999					
2,000 - 9,999	1	0.33	3,040.13	0.3	3,040.13
10,000 - 14,999	1	0.33	18,849.33	1.3	13,349.33
15,000 - 19,999					
20,000 - 59,999	1	0.33	39,200	3.8	39,200
60,000 - ke atas					
JUMLAH	3	0.99	55,589.46	5.4	

Pada keseluruhannya terdapat tiga golongan utama yang memiliki tanah iaitu:-

- Roman Catholic Church of Mersing
- Hokkien Association of Mersing
- Sri Mariamam Temple

Ketiga-tiga lot tanah berkenaan terdapat di kedua kawasan kajian.

Bilangan lot tanah adalah kecil dan bersaiz sederhana. Tanah yang paling kecil ialah 3,040.13 k.p.s. Dari segi bilangan lot tanah yang tidak sampai 1% tapi dari segi keluasan melebihi 5%. Faktor

yang membolehkan berlakunya hal yang sedemikian adalah kerana untuk tujuan aktiviti agama ataupun persatuan, ianya memerlukan kawasan yang luas.

2.14 PEMILIKAN TANAH BAGI KATEGORI LAIN-LAIN

Jadual 2.13: Pemilikan Tanah Kategori Lain-Lain

Dari Segi Bil Lot Tanah Dan Keluasan

Mengikut Saiz

SAIZ LOT (k.p.s.)	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN (k.p.s.)	PERATUS	PURATA
0 - 999	4	1.31	6,534	0.7	1,633.5
1,000 - 1,499					
1,500 - 1,999					
2,000 - 9,999					
10,000 - 14,999	1	0.33	35,120.25	3.5	35,120.25
15,000 - 19,999					
20,000 - 59,999					
60,000 - ke atas					
JUMLAH	5	1.64	41,654.25	4.2	8,330.85

Di bawah kategori ini pula adalah terdiri dari dua

Pembahagian yang utama:-

- 4 lot tanah kosong - luasnya 1,633.5 kaki persegi tiap-tiap satu
- 1 lot tanah padang permainan - luasnya 35,120.25 k.p.s.

Jika dilihat dari Jadual 2.14, didapati bahawa 4 lot tanah bersaiz kecil manakala 1 lot bersaiz besar dan tiada bersaiz sederhana. Tanah bersaiz besar dijadikan sebagai padang permainan. Bagi 4 lot

tanah yang kosong tanpa pemilik itu, dari temubual dengan pegawai di pejabat tanah didapati tanah berkenaan masih belum dipunyai oleh sesiapaupun setakat ini.

2.15 PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN PEMILIK

Dari Jadual 2.14, kita mendapat gambaran yang nyata tentang pemilikan di kalangan para pemilik yang terlibat.

Jika dilihat pemilikan dari segi bilangan lot, nyata bahawa pemilik persendirian merupakan kategori yang paling berpengaruh. 80% dari seluruh lot dalam kawasan yang dikaji dikuasai oleh pemilik persendirian. Namun begitu kebanyakan lot tanah yang dimiliki adalah bersaiz kecil.

Jika diteliti saiz tanah sederhana didapati kategori kerajaan memiliki 6 lot, badan agama/persatuan memiliki 2 lot dan persendirian 4 lot. Bagi lain-lain kategori tiada sebarang lot dalam saiz ini.

Dalam kategori saiz besar pula, kerajaan merupakan golongan yang paling penting, dengan memiliki 8 lot tanah, sedangkan badan agama dan kategori lain-lain memiliki 1 lot.

SAIZ LOT	KERAJAAN		BADAN BERKANUN		BADAN AGAMA/PERSATUAN		SYARIKAT		PERSENDIRIAN		LAIN-LAIN	
PERSEGI)	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN	B LOT	KELUASAN	B LOT	KELUASAN	B LOT	KELUASAN	B LOT	KELUASAN	B LOT
0 - 999							727	1	5,445	10		
000 - 1,499	2,853	2					1,489	1	25,457	18		
500 - 1,999	8,243	5	11,520	6			27,118	15	361,286.5	220	6,534	4
000 - 9,999	8,758.2	2			3,040.13	1	4,954.95	1	7,485.5	3		
000 - 14,999	26,934.6	2			13,349.33	1						
000 - 19,999	34,330.73	2							15,590.85	1		
000 - 59,999	133,620.61	5			39,200	1					35,120.25	1
000 ke atas	255,370.5	3										
JUMLAH	470,110.64	21	11,520	6	55,589.46	3	34,288.95	18	415,262.85	252	41,654.25	5

2.16 PENUTUP

Secara umumnya dapat kita simpulkan bahawa pemilikan persendirian merupakan kumpulan yang paling berpengaruh sekali; ia menguasai sebanyak 252 lot tanah seluas 415,262.85 k.p.s. Manakala kategori yang lainnya hanya memiliki 53 lot sahaja.

Dari segi keluasan tanah yang dimiliki, kategori pemilikan kerajaan menguasai tanah seluas 470,110.64 k.p.s. dengan lot 21 lot tanah sahaja. Cuma pemilik persendirian sahaja yang merupakan saingan yang terdekat.

Maka di sini dapat dilihat bahawa dua kategori pemilik yang berpengaruh sekali iaitu:-

a. Pemilik Persendirian -- Menguasai sebahagian besar dari jumlah bilangan lot dan keluasan tanah.

b. Pemilik Kerajaan -- Menguasai sebahagian besar dari segi keluasan tanah.

Secara keseluruhannya mengenai saiz tanah, tanah bersaiz kecil sebanyak 282 lot, tanah bersaiz sederhana 13 lot dan hanya 10 lot bagi saiz besar.

Dapat dikatakan bahawa struktur milik tanah di kalangan kategori-kategori pemilik yang boleh dianggap sebagai tidak seimbang. Hal ini dapat dilihat dalam 'Bar Graph' yang ditunjukkan dalam bab ini.

3.1 PENDAHULUAN

Bab ini menerangkan tentang pola pemilikan tanah pemilik persendirian mengikut etnik iaitu, Melayu, Cina dan India (termasuk bangsa asing). Dengan cara ini maka dapatlah kita gambarkan tentang etnik manakah yang menguasai tanah di bandar Mersing.

Dari jumlah 305 lot tanah yang dikaji didapati bahawa pemilik persendirian menguasai 252 lot tanah atau 82.62% (rujuk Jadual 3.1). Keujudan keadaan yang sedemikian disebabkan oleh corak pemilikan tanah di kawasan Mersing Kecil yang kebanyakannya dikuasai oleh pemilik persendirian.

3.2 TANAH PERSENDIRIAN : BILANGAN LOT TANAH YANG DIMILIKI

Sebelum menyentuh tentang pemilikan tanah dari segi etnik secara terperinci adalah lebih baik dilihat dulu tentang pemilikan secara keseluruhannya.

Jadual 3.1: Bilangan Lot Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Yang Dimiliki.

JUMLAH PEMILIK	BIL LOT	PERATUS
1	239	94.84
2	4	1.59
3	9	3.57
JUMLAH	252	100.00

Jadual di atas menerangkan tentang pemilikan tanah dari segi lot terhadap jumlah pemiliknya. Adalah didapati bahawa jumlah 239 lot atau kira-kira 94.84% mempunyai satu pemilik bagi satu lot. Pemilikan yang melebihi satu lot tanah adalah kecil sekali. Ini dilihat bahawa 4 lot tanah dimiliki oleh dua pemilik (yang mana tiap-tiap pemilik mempunyai dua lot tanah); hal yang sama didapati pada 9 lot tanah yang lain pula dikuasai oleh tiga pemilik.

Keadaan penumpuan tanah yang tidak ketara ini adalah dipengaruhi oleh pembahagian tanah yang adil dan tidak terdapatnya unsur monopoli. Cuma terdapat tiga kes saja seorang memiliki paling banyak 3 lot tanah. Ini adalah kerana faktor pembahagian tanah di Mersing Kecil, yang merupakan kawasan penempatan semula. Oleh itu adalah menjadi langkah kerajaan untuk mengelak dari berlakunya penguasaan terhadap beberapa lot tanah oleh hanya satu pemilik sahaja.

3.3 BILANGAN PEMILIK YANG TERDAPAT PADA LOT TANAH

Selanjutnya pengkaji ingin melihat tentang bilangan pemilik yang terdapat bagi setiap lot yang telah dikaji. Untuk ini maka cuba perhatikan pula jadual yang terdapat di bawah.

Jadual 3.2 : Bilangan Kes Yang Terdapat Mengikut BilanganTanah yang dimiliki Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot Tanah.

BIL PEMILIK	BIL KES	%	BIL LOT	%
1	232	80.0	232	92.06
2	20	6.90	10	3.97
3	15	5.17	5	1.98
4	12	4.14	3	1.19
5	5	1.72	1	0.4
6	6	2.07	1	0.4
JUMLAH	290	100	252	100

Jadual menunjukkan 232 lot atau 92.06% tanah persendirian setiap lot adalah dipunyai oleh seorang pemilik sahaja. Selebihnya sebanyak 20 lot lagi, dimiliki secara perkongsian yang setiap satunya dimiliki oleh beberapa orang pemilik. Contohnya, 10 lot tanah dimiliki oleh beberapa orang pemilik bagi tiap-tiap satu lot. Terdapat juga lot tanah yang dimiliki oleh lima orang pemilik.

Perkongsian milik lebih dari seorang atas satu lot adalah disebabkan proses pindahmilik tanah. Contohnya, tanah yang dimiliki oleh enam orang pemilik itu, asalnya dimiliki oleh seorang pemilik yang beragama Islam. Apabila beliau meninggal dunia, maka tanahnya diwarisi oleh isteri dan lima orang anaknya. Bentuk pindahmilik ini dikenali sebagai "Transmission by death".¹

Selain dari itu terdapat faktor lain; misalnya sekeping tanah yang dimiliki oleh badan atau pertubuhan tertentu biasanya mengandungi beberapa nama pemiliknya. Kumpulan ini dikenali sebagai pemegang amanah (trustee). Contoh lainnya ialah tanah yang dibeli secara kongsi, oleh dua atau lebih orang.

3.4 PEMILIK MENGIKUT ETNIK: Bilangan Lot

Jadual 3.3: Taburan Lot Tanah Mengikut Etnik

ETNIK	BIL LOT	PERATUS
MELAYU	21	8.33
CINA	195	77.38
INDIA	36	13.93
JUMLAH	252	100.00

Setelah melihat beberapa bentuk pemilikan tanah yang pada dasarnya secara umum sahaja maka pemecahan kepada etnik akan membolehkan pengkaji menerang dengan lebih lanjut lagi tentang pemilikan tanah persendirian.

Jadual 3.3 menunjukkan bahawa etnik Cina mempunyai monopoli ke atas tanah yang dimiliki oleh pemilikan persendirian. Sebanyak 195 lot tanah atau 77.3% adalah dimiliki oleh Cina. Melayu menguasai hanya 8.33% sahaja atau 21 lot tanah, manakala India pula mempunyai 35 lot atau 13.93%.

Timbulnya pola yang sedemikian adalah melalui proses jual-beli yang melibatkan golongan etnik yang berbeza. Kita akan melihat nanti bahawa banyak tanah berbagai etnik dijual kepada pemilik Cina. (Perkara ini akan dilanjutkan lagi dalam proses pindahmilik antara etnik seperti mana yang digambarkan dalam Bab. 4.)

Terdapat juga faktor lain yang menyebabkan berlakunya keadaan di atas. kawasan Mersing Kecil, dulunya merupakan kawasan penempatan semula yang dikenali sebagai "kampong baru". Oleh itu, tidak hairanlah jika hampir keseluruhan penduduk di sini berketurunan Cina; jadi secara tidak langsung, mereka menguasai hampir keseluruhan tanah yang terdapat di Mersing Kecil apabila kerajaan memberi hak pemilikan keatas tanah yang terdapat di sana.

Faktor lain pula adalah pemecahan lot. Banyak tanah lot bersaiz besar dijadikan lot yang lebih kecil dan kemudian dijual. (Hal ini akan diterangkan lagi dengan lebih lanjut lagi dalam Bab. 4 bila menerangkan perbandingan antara pemilik awal dan akhir.)

3.5 PEMILIKAN MENGIKUT ETNIK: Keluasan Tanah

Berhubung dengan keluasan milik pula, kedudukannya hampir sama dengan pemilikan lot. Cina didapati menguasai keluasan 324,617.1 k.p.s. dari keseluruhan jumlah keluasan tanah milik persendirian atau 78.17%. Melayu pula memiliki seluas 33,214.5 k.p.s. saja, iaitu sebanyak 7%; dan India memiliki 54,890.25 k.p.s. tidak termasuk stu lot bangsa asing seluas 2,541 k.p.s. Ini dapat dilihat dari jadual 3.4.

Jadual 3.4: Taburan Keluasan Tanah Mengikut Etnik

ETNIK	KELUASAN	PURATUS
MELAYU	32,214.5	8.0
CINA	324,671.1	38.17
INDIA	57,431.25	13.21
JUMLAH	415,262.85	100.0

3.6 PERBANDINGAN PEMILIKAN DARI SEGI BIL. LOT DAN KELUASAN MENGIKUT ETNIK.

Jadual 3.5: Perbandingan Pemilikan Bilangan Lot Dan

Keluasan Tanah Mengikut Etnik

BAB III

POLA-POLA PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN ETNIK

ETNIK	BIL. LOT	PURATUS	KELUASAN	PURATUS	PURATA
Melayu	21	8.33	32,214.5	8.0	1,581.64
Cina	195	77.38	324,671.1	38.17	1,664.70
India (dan lain-lain)	36	13.93	57,431.25	13.21	1,593.31
JUMLAH	252	100	415,262.85	100	1,647.87

Jika dibandingkan kedua-dua data yang dinyatakan dalam jadual di atas, akan didapati satu bentuk keseimbangan antara bilangan lot tanah milik persendirian dengan keluasan yang dimiliki oleh mereka. Ini bermakna bahawa sekiranya pemilik etnik Cina menguasai jumlah lot tanah lebih kurang 70% maka begitu juga dari segi keluassannya pula. Sekiranya ada perbezaan ini adalah kerana kemungkinan

Jadual 3.4: Taburan Keluasan Tanah Mengikut Etnik

ETNIK	KELUASAN	PERATUS
MELAYU	32,214.5	8.0
CINA	324,671.1	78.17
INDIA	57,431.25	13.21
JUMLAH	415,262.85	100.0

3.6 PERBANDINGAN PEMILIKAN DARI SEGI BIL. LOT DAN KELUASAN MENGIKUT ENTIK.

Jadual 3.5: Perbandingan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Tanah Di Kalangan Etnik

ETNIK	BIL. LOT	PERATUS	KELUASAN	PERATUS	PURATA
Melayu	21	8.33	33,214.5	8.0	1,581.64
Cina	195	77.38	324,617.1	78.17	1,664.70
India (dan lain-lain)	36	13.93	57,431.25	13.21	1,595.31
JUMLAH	252	100	415,262.85	100	1,647.87

Jika dibandingkan kedua-dua data yang dinyatakan dalam jadual di atas, akan didapati satu bentuk keseimbangan antara bilangan lot tanah milik persendirian dengan keluasan yang dimiliki oleh mereka. Ini bermakna bahawa sekiranya pemilik etnik Cina menguasai jumlah lot tanah lebih kurang 70% maka begitu juga dari segi keluasannya pula. Sekiranya ada perbezaan ini adalah kerana kemungkinan

kinan lot berkenaan lebih luas. Ini dapat dibuktikan dari segi data yang di atas di mana perbezaan lebih kurang 1% bagi etnik Cina (antara lot dan keluasan) adalah disebabkan oleh terdapatnya satu lot tanah yang mempunyai keluasan lebih dari 15 ribu persegi.

3.7 TABURAN LOT TANAH DAN KELUASAN TANAH MENGIKUT SAIZ BAGI TANAH MILIK PERSENDIRIAN.

Jadual 3.6: Taburan Lot Tanah Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Di Kalangan Etnik.

MELAYU				CINA				INDIA			
BIL. LOT	%	KELUASAN	%	BIL. LOT	%	KELUASAN	%	BIL. LOT	%	KELUASAN	%
1	0.39	544.5	0.26	7	2.78	3,811.5	1.03	2	0.79	1,089	0.3
-	-	-	-	18	7.14	25,457.0	6.25	-	-	-	-
20	7.94	32,670	7.86	168	66.67	274,813.25	66.29	33	13.1	53,801.25	13.0
-	-	-	-	1	0.4	2,585	0.74	1	0.61	2,541	0.6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1	0.4	15,590.85	3.86	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	8.33	33,214.5	8.12	195	77.39	324,617.1	78.17	36	14.5	57,431.25	-

Dari Jadual 3.6 dapatlah kita lihat penguasaan tanah dari segi saiz bagi tiap-tiap kumpulan etnik.

Bersasarkan ketiga-tiga kategori saiz tanah yang telah digunakan, kita dapati kesemua 21 lot milik Melayu adalah tergolong dalam tanah yang bersaiz kecil ini adalah kerana tanah yang paling luas

pun kurang 2,000 k.p.s. Ini ditunjukkan di dalam Jadual 3.6 di-
mana kita lihat keluasan berjumlah hanyalah 33,214.5 k.p.s.

Keadaan yang hampir sama berlaku bagi etnik India;
golongan ini menguasai 35 lot, kebanyakan lot mempunyai keluasan
yang kurang dari 2,000 k.p.s. Dari sini dapat disimpulkan bahawa
tanah Melayu dan India memiliki tanah bersaiz kecil.

Berbeza dengan pemilik Cina yang menguasai tanah lebih
dari 70% samada bilangan lot tanah yang berjumlah 195 lot atau
keluasan 324,617.1 k.p.s. Selain dari itu juga, terdapat dua lot
tanahnya yang bersaiz sederhana, manakala mempunyai tanah bersaiz
kecil sahaja.

Apa yang telah diterangkan di atas ialah pemilikan tanah
secara keseluruhan bagi pemilikan persendirian di kalangan etnik yang
terlibat. Dari sini diperdalamkan lagi kajian ini dengan membuat
pecahan yang dilihat bagi tiap etnik berkenaan. Selain dari itu juga
ditekankan di sini berhubung dengan peranan jantina terhadap pemilikan
tanah. Ini adalah bertujuan untuk melihat bagaimana jantina mempenga-
ruhi pemilikan.

3.8 MELAYU

Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, Melayu hanya menguasai 21 lot tanah sahaja.

3.8.1 Pemilikan Mengikut Jantina

Jadual 3.7 : Pemilikan Tanah Mengikut Jantina

JANTINA	BIL LOT	%	KELUASAN	%
LELAKI	10	3.96	16,335	3.93
PEREMPUAN	9	3.57	13,612.5	3.28
BERKONGSI	2	0.8	3,267	0.79
JUMLAH	21	8.33	33,214.5	8.0

Membandingkan pemilikan mengikut jantina didapati bahawa tanah yang dimiliki antara lelaki dan perempuan adalah lebih kurang sama, iaitu lelaki memiliki 10 lot dengan keluasan 16,335 k.p.s. Bagi yang berkongsi di antara lelaki dan perempuannya pula terdapat hanya 2 lot dengan keluasan 3,267 k.p.s.

Hasil kajian didapati bahawa pemilik perempuan merupakan pemilik yang pertama, yakni tiada pemilikan lain sebelumnya. Jadi di sini tanggapan pengkaji ialah semasa pendaftaran atau pemberian hakmilik tanah mula berlaku. Di Mersing Kecil, kebanyakan pemiliknya adalah perempuan. Ini mungkin disebabkan kematian suami ataupun sengaja tanah berkenaan didaftarkan ke atas nama perempuannya.

Namun demikian, dalam kes dua lot tanah yang dimiliki secara berkongsi, ini berlaku kerana pindahmilik secara "Transmission by Death" oleh kerana itu bila tanah yang berkenaan bila bertukar nama didapati nama isteri dan anak-anak juga turut terlibat. Inilah merupakan sebab mengapa tanah yang berkenaan menjadi milik perkongsian.

3.8.2 Bilangan Pemilik Yang Berkongsi Dalam Satu Lot Tanah

Di bahagian ini pula pengkaji akan menerangkan bilangan pemilik yang terdapat bagi satu lot. Jadual 3.8 akan memberinya.

Jadual 3.8 : Taburan Kes Tanah Melayu Yang Berkongsi Dalam

Satu Lot Tanah

BIL. PEMILIK	JUMLAH KES/PEMILIK	%	BIL. LOT	%
1	18	7.14	18	7.14
2	2	0.8	1	0.4
3	0	-	0	-
4	0	-	0	-
5	5	2.0	1	0.4
6	6	2.4	1	0.4
JUMLAH	31	12.34	21	8.34

Jadual di atas menerangkan bahawa sejumlah 18 lot tanah milik Melayu yang mempunyai seorang pemilik sahaja. Selebihnya, terdapat satu kes dimiliki oleh dua orang pemilik, satu kes lagi dimiliki oleh 3 orang pemilik dan yang lagi satu kes dikuasai oleh enam orang pemilik.

Dua orang pemilik yang berkongsi satu lot merupakan pasangan suami isteri. Manakala kes pemilikan yang dipunyai oleh 5 atau 6 orang itu adalah disebabkan berlakunya pindahmilik secara "transmission by

death", erti pembahagian telah dibuat menurut hukum Faraid.²

Terdapat 18 lot tanah yang mempunyai seorang pemilik sahaja. Hal ini adalah kerana terdapat beberapa lot tanah yang baru didaftarkan. Oleh itu sehingga April 1984 belum ada sebarang pindahmilik berlaku.

3.8.3 Bilangan Lot Tanah Mengikut Pemilik

Jadual 3.9: Bilangan Lot Tanah Melayu Mengikut

Jumlah Pemilik

BIL. LOT	BIL. PEMILIK	PERATUS
1	31	12.34
2	1	0.4
3	-	-
JUMLAH	32	12.74

Tujuan utama yang hendak dicapai dari jadual yang di atas adalah untuk menerangkan penumpuan milik tanah yang berlaku di kalangan pemilik etnik Melayu. tetapi hasil dari kajian yang telah dijalankan hanya terdapat 1 kes sahaja di mana pemilik ini mempunyai 2 lot tanah; 1 lot ialah untuk tapak kediaman dan 1 lot lagi untuk perniagaan. Pemilikan tanah adalah melalui cara permohonan kepada pihak kerajaan, ini adalah kerana pemilik itu merupakan pemilik yang pertama. Secara umumnya tidak terdapat sebarang penumpuan lot tanah.

Kebanyakan lot tanah yang terdapat di sana adalah dipunyai oleh pemilik sahaja. Purata didapati setiap orang pemilik memiliki hanya lebih kurang 1,000 k.p.s.

3.8.4 Pemilikan Dan Gadaian Dalam Etnik Melayu

Jadual 3.10 : Taburan Tanah Melayu Yang Masih Dalam Gadaian

Keadaan	Bil. Lot	%	Keluasan	%
Lepas Gadaian	15	71.43	23,413.5	70.49
Dalam Gadaian	6	28.57	9,801	29.51
JUMLAH	21	100	33,214.5	100

Dari jadual 3.10 didapati 6 lot tanah atau 28.57% dengan keluasan 9,801 k.p.s. yang masih berada di peringkat gadaian. Tanah ini tergadai kepada tiga buah institusi gadaian; dua darinya terlibat secara langsung dengan kerajaan dan sebuah lagi milik swasta. Dari jumlah tersebut 4 lot dicagar kepada institusi kerajaan dan 2 lot lagi kepada swasta.

Jadual 3.11 : Organisasi Yang Menjalankan Gadaian

NAMA ORGANISASI	BIL LOT	%	LUAS	%
Kementerian Kewangan Setiausaha Kerajaan Negeri Johor	1	16.67	1,633.5	16.67
Malayan Banking Berhad	3	50.0	4,900.5	50.0
	2	33.33	3,267	33.33
JUMLAH	6	100	9,801	100

Dari jadual yang di atas terdapat 2 lot tanah yang tergadai kepada Malayan Banking Berhad. Pemilik yang menggadaikan tanahnya ke-

pada bank sering kali bertujuan untuk mendapatkan pinjaman samada perumahan, perniagaan atau yang lainnya.

Mengenai yang lain, 1 lot digadaikan kepada Kementerian Kewangan dan 3 lot lagi kepada Setiausaha Kerajaan Negeri Johor. Sebagaiman yang di atas juga penggadaian yang dibuat dengan tujuan mendapatkan pinjaman. Dalam kes ini ianya agak terhad sedikit kerana pemijam mestilah terdiri dari kakitangan kerajaan samada negeri/persekutuan.

Untuk mendapatkan pinjaman, maka perlulah sipeminjam memberi jaminan bahawa ia mampu membayar semula. Oleh itu tanah dicagarkan sebagai 'security' atau sandaran. Faktor ekonomi merupakan punca penggadaian.

Pada keseluruhannya, Melayu bukanlah kumpulan yang kuat atau berpengaruh terhadap pemilikan tanah di sini. Lot tanah milik mereka adalah terlalu kecil jika dibandingkan dengan etnik yang lain. Aktiviti pindahmilik di kalangan mereka sendiri kurang aktif. Pemilikan Melayu terhad hanya di Mersing Kecil sahaja tanpa sebarang lot tanah di Jalan Ismail.

3.9 PEMILIKAN TANAH BAGI ETNIK CINA

Sebagaimana yang telah diterangkan dalam bahagian 3.4, 195 lot adalah milik Cina. Ini bermakna kira-kira 77% (Jadual 3.3) atau 324,617.1 k.p.s. daripada jumlah milik tanah persendirian.

3.9.1 Pemilikan Mengikut Jantina

Jadual 3.12 : Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina

Bagi Etnik Cina.

JANTINA	BIL. LOT	%	LUAS	%	PURATA
LELAKI	131	67.18	223,358.35	68.81	1,705.03
PEREMPUAN	47	24.10	74,351.25	22.90	1,581.94
CAMPURAN	17	8.72	26,907.5	8.29	1,582.79
JUMLAH	195	100	324,617.1	100	

Berbeza dengan Melayu sebelum ini, lelaki Cina mempunyai milik tanah yang banyak. Ini terbukti lebih 67% tanah yang dikuasai oleh pemilik Cina adalah dimiliki oleh lelaki. Sedangkan wanitanya memiliki hanya 24% dan milik kongsi pula hanya 8%. Secara purata tanah milik lelaki luasnya 1,700 k.p.s., manakala yang wanita hanya 1,500 k.p.s.

Berlakunya keadaan yang berbeza ini adalah kerana pengaruh adat istiadat yang terdapat di kalangan masyarakat Cina. Dalam masyarakat itu, anak lelaki adalah penting dan utama bagi sesuatu keluarga. Ini adalah kerana anak lelaki dianggap akan menjadi ketua keluarga dan akan menjadi pemimpin.

Ini adalah antara sebab mengapa lelaki diberi kuasa memiliki tanah. Oleh itu tidak hairanlah mengapa bilangan pemilik lelaki lebih ramai dari wanitanya. Hasil dari kajian yang telah dibuat, adalah didapati bahawa, dari jumlah pindahmilik hanya 10 sahaja pindahmilik melalui 'transmission of death.' Hanya satu lot tanah saja yang diturun-

kan kepada pemilik wanita. Ini membuktikan bahawa lelaki adalah dipentingkan untuk mewarisi harta benda.

Namun begitu tidak dapat dinafikan juga hak pemilikan bagi wanita. Ini adalah kerana terdapat juga kuasa pemilikan walaupun bagi hanya sedakar 22.90% dengan keluasannya 74,351.25 k.p.s. Seringkali pemilik-pemilik perkongsian adalah terdiri dari anggota satu keluarga; ini dapat dikesan dari nama awal masing-masing. Hanya terdapat dua kes sahaja di mana pemilik adalah pemegang amanah bagi pemilik lain-nya kerana pemilik berkenaan berada di peringkat bawah umur.

3.9.2 Bilangan Pemilik Mengikut Lot

Jadual 3.13 akan cuba mengesan penumpuan harta atau pemilikan tanah di kalangan etnik Cina itu sendiri. Dengan cara ini dapat diketahui samada terdapat atau tidak pemilik yang menguasai ke atas beberapa lot tanah yang tertentu.

Jadual 3.13 : Taburan Lot Tanah Etnik Cina Mengikut Jumlah Bil. Lot Yang Dimilik.

JUMLAH PEMILIK	BIL LOT	PERATUS
1	182	93.33
2	4	2.05
3	9	4.62
JUMLAH	195	100

Kira-kira 93% tanah adalah dimiliki oleh satu pemilik sahaja. Terdapat empat kes di mana tanah dikuasai oleh dua pemilik (ertinya seorang pemilik menguasai dua lot tanah). Kes yang lain pula adalah di-

3.9.4 Pemilikan Dan Gadaian Dalam Etnik Cina

Sekarang ditinjau pula mengenai penggadaian yang berlaku di kalangan Cina. Dari Jadual 3.15 di bawah menunjukkan keluasan tanah dan bilangan lot yang masih tergadai.

Jadual 3.15 : Taburan Tanah Etnik Cina Dalam Aktiviti Gadaian

KEADAAN	BIL. LOT	%	LUAS	%
Lepas Gadaian	187	95.9	297,456.25	91.64
Dalam Gadaian	8	4.10	27,151.85	8.36
JUMLAH	195	100	324,617.1	100

Didapati hanya 8 kes atau lot yang terlibat dalam proses gadaian hingga kini; iaitu 4.10% sahaja. Jika dilihat dari segi keluasan pula adalah didapati seluas 27,151.85 k.p.s. Seperkara yang menarik di sini ialah kesemua tanah yang tergadai kepada institusi yang sama iaitu Melayan Banking Berhad. Bank merupakan satu punca atau tempat bagi mendapat pinjaman. Faktor yang membolehkan tertumpunya penggadaian kepada satu institusi adalah kerana penggadai berkenaan merupakan pelanggan tetap bank, maka apabila mereka membuat urusan pinjaman bank berkenaan dijadikan tempatnya. (Ini adalah kerana seorang yang ingin mendapat pinjaman dari bank, misalnya sekurang-kurangnya mesti mempunyai akaun dalam bank itu dan masuk menjadi/membeli saham ahli sebagaimana yang telah ditetapkan oleh sesuatu bank.)

Nyatalah sebab aktiviti penggadaian yang berlaku adalah terlalu kecil dan tidak teliti. Tanah yang terlibat dengan penggadaian adalah

terdiri dari tanah yang terletak di Jalan Ismail, iaitu pusat bandar, di mana nilai tanah adalah tinggi. Kebanyakan pemilik tanah yang digadai adalah tokoh perniagaan. Oleh itu, penggadaian tanah untuk mendapat modal. Adalah didapati juga institusi pinjaman dari sektor swasta adalah lebih popular berbanding dengan sektor kerajaan misalnya. Untuk melihat tentang organisasi yang terlibat dengan aktiviti penggadaian tanah bagi etnik Cina, sila lihat Jadual 3.16 di bawah.

Jadual 3.16 : Organisasi Yang Terlibat Dalam Gadaian

ORGANISASI	BIL. LOT	%	LUAS	%
Malayan Banking Berhad	8	4.10	27,151.85	8.36
JUMLAH	8	4.10	27,151.85	

3.10 PEMILIKAN TANAH ETNIK DAN ETNIK LAINNYA

Pada keseluruhannya terdapat 36 lot tanah yang terlibat disini dengan jumlah keluasan 57,431.25, (ini termasuk 1 lot tanah) yang dimiliki oleh seorang bangsa asing; John Francis Murray dengan keluasan 1,633.5 k.p.s.) Kesemua lot tanahnya adalah bersaiz kecil kecuali 1 lot sederhana yang mempunyai keluasan 2,541 k.p.s. (Jadual 3.5). Setelah mengetahui serba sedikit secara mumnya sekarang ditinjau pula Jadual 3.17 bagi melihat pemilikan mengikut jantina pula.

Jadual 3.17 : Pemilikan Bil. Lot Dan Keluasan Tanah

JANTINA	BIL LOT	%	LUAS	%	PURATA
Lelaki	23	9.13	36,195.75	8.72	1,573.73
Perempuan	12	4.76	19,602.0	4.72	1,633.5
Campuran	1	0.4	1,633.5	0.39	1,633.5
JUMLAH	36	14.29	57,431.25	13.83	1,595.31*

* Angka di sini adalah menunjukkan purata secara keseluruhannya.

Pemilik lelaki didapati menguasai 25 lot dan ini merupakan satu angka yang agak besar kerana berjumlah 2/3 dari seluruh pemilikan sebanyak 36 lot. Ianya meliputi kawasan seluas 36,195.75 k.p.s. iaitu kira-kira 8.72% dari jumlah keseluruhannya. Purata miliki lelaki ialah seluas 1,573.73 k.p.s. bagi setiap lot.

Wanita/perempuan pula memiliki 12 lot dengan jumlah kawasan seluas 19,602 k.p.s. Milik purata mereka adalah seluas 1,633.5 k.p.s. Pemilikan 1 lot tanah yang dimiliki atas 2 orang nama pemilik (lelaki/perempuan adalah seluas 1,533.5 k.p.s. saja.)

3.10.1 Pemilikan Tanah Yang Berkongsi Dalam Satu Lot

Seterusnya pengkaji akan menganalisa taburan lot tanah bagi etnik India yang berkongsi dalam satu lot yang dimiliki. Sebagaimana yang diberikan dalam jadual di bawah.

Jumlah	36	100	57,431.25	100
--------	----	-----	-----------	-----

Jadual 3.18 : Taburan Kes Tanah India Dan Lainnya Yang Berkongsi Dalam Satu Lot.

BIL. PEMILIK	JUMLAH KES/PEMILIK	%	BIL LOT	%
1	35	13.89	35	13.8
2	2	0.8	1	0.4
JUMLAH	37	14.69	36	14.2

Hampir kesemua lot tanah yang dimiliki oleh etnik India adalah dipunyai oleh seorang pemilik sahaja. Hanya satu lot sahaja yang dimiliki oleh 2 orang pemilik, mereka terdiri dari seorang lelaki dan perempuan. Ini menunjukkan bahawa tiada pengelompokkan lot tanah, bahkan setiap lot tanah dipunyai oleh seorang pemilik sahaja.

3.10.2 Pemilikan Dan Gadaian Dalam Etnik India

Sekarang pengkaji akan menyentuh pula tentang persoalan penggadaian. Untuk itu, sila lihat Jadual 3.19.

Jadual 3.19 : Taburan Etnik India Dan Lainnya Yang Masih Dalam Gadaian.

KEADAAN	BIL. LOT	%	LUAS	%
Lepas Gadaian	35	97.22	54,890.25	95.58
Dalam Gadaian	1	2.78	2,541.0	4.42
JUMLAH	36	100	57,431.25	100

Terdapat hanya 1 lot sahaja yang masih berada dalam gadaian.

Tanah yang digadaikan adalah terletak di Jalan Ismail, manakala institusi yang terlibat ialah Malayan Banking Berhad.

3.11 PENUTUP

Dalam bab ini pengkaji telah memperlihatkan tentang pola-pola pemilikan tanah di kalangan Melayu, Cina dan India, dari segi bilangan lot dan keluasan tanah. Selain dari itu, dikemukakan juga tentang jumlah pemilik yang terlibat dalam pemilikan tanah dan aktiviti penggadaian di bandar Mersing.

Didapati bahawa Cina menguasai lebih dari $\frac{3}{4}$ bilangan lot tanah dan juga tanah yang termasuk dalam kawasan kajian. Dari jadual yang kita lihat Cina memiliki 197 lot tanah dengan keluasan 324,617.1 k.p.s. Ini membuktikan bahawa pemilik Cina menguasai tanah yang terdapat di bandar Mersing ini sebagaimana yang sering berlaku kepada bandar-bandar lain di negara ini.

India, misalnya memiliki hanya seluas 57,431.25 dan 36 lot tanah. Ini merupakan 13% sahaja dari keseluruhan jumlah pemilikan bagi kategori persendirian. Pemilik Melayu pula lebih kecil lagi pemilikannya hanya 8% dengan keluasannya 33,214.5 k.p.s. dan 21 lot sahaja.

4.1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini pengkaji akan menyentuh secara perbandingan soal pemilikan tanah, di Jalan Ismail dan Mersing Kecil. Kedua-dua tempat berkenaan, jika dikaji dengan cara tersendiri akan memaparkan ciri-ciri yang berbeza antara dari segi pemilikan atau pembahagian tanah.

Sebagaimana yang akan dilihat nanti, dari segi pemilikan tanah antara yang ceraval dengan yang terakhir, terdapat pola-pola yang berbeza antara kedua-dua. Terdapat dua mungkin dipengaruhi oleh faktor masa.

BAB IV

4.2 POLA-POLA PEMILIKAN TANAH Perbandingan Jalan Ismail Dan Jalan Mersing Kecil

PERBANDINGAN POLA-POLA PEMILIKAN TANAH

Sebagai permulaannya kita akan melihat pemilikan lot dan keluasan mengikut kategori pemilik.

Jadual 4.1: Taburan Lot Tanah Dan Keluasan di Jalan Ismail dan Mersing Kecil.

KAWASAN	BIL. LOT	%	KELUASAN	%
Jalan Ismail	77	25.25	592,308.87	57.59
Mersing Kecil	228	74.75	436,117.3	42.41
JUMLAH	305	100	1,028,426.1	100

Bilangan lot tanah antara kedua-dua tempat menunjukkan tidak ada perbandingan. Di Mersing Kecil terdapat 228 lot atau kira-kira $\frac{3}{4}$ berbanding dengan 77 lot atau kira-kira $\frac{1}{4}$ di Jalan Ismail.

4.1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini pengkaji akan menyentuh secara perbandingan soal pemilikan tanah, di Jalan Ismail dan Mersing Kecil. Kedua-dua tempat berkenaan, jika dikaji dengan cara tersendiri akan memaparkan ciri-ciri yang berbeza samada dari segi pemilikan atau pembahagian tanah.

Sebagaimana yang akan dilihat nanti, dari segi pemilikan tanah antara yang terawal dengan yang terakhir, terdapat pola-pola yang berbeza antara kedua-dua. Keadaan ini mungkin dipengaruhi oleh faktor masa.

4.2 POLA-POLA PEMILIKAN TANAH: Perbandingan Jalan Ismail Dan Jalan Mersing Kecil.

Sebagai permulaannya kita akan melihat pemilikan lot dan keluasan mengikut kategori pemilik.

Jadual 4.1: Taburan Lot Tanah Dan Keluasan di Jalan Ismail dan Mersing Kecil.

KAWASAN	BIL LOT	%	KELUASAN	%
Jalan Ismail	77	25.25	592,308.87	57.59
Mersing Kecil	228	74.75	436,117.3	42.41
JUMLAH	305	100	1,028,426.1	100

Bilangan lot tanah antara kedua-dua tempat menunjukkan tidak ada perseimbangan. Di Mersing Kecil terdapat 228 lot atau kira-kira $\frac{3}{4}$ berbanding dengan 77 lot atau kira-kira $\frac{1}{4}$ di Jalan Ismail.

Dari segi keluasan tanah pula luasnya di Mersing Kecil adalah 436,117.3 atau 42.4% dan di Jalan Ismail 592,308.87 k.p.s. atau 57.59%. Mengapa keadaan sedemikian boleh wujud? Ini mungkin kerana tanah yang terdapat di Mersing Kecil adalah bersaiz lebih kecil dari di Jalan Ismail.

4.3 PEMILIKAN MENGIKUT KATEGORI PEMILIK BAGI DUA TEMPAT KAJIAN

Jadual 4.2 : Taburan Pemilikan Bilangan Lot Dan Keluasan Di Jalan Ismail Dan Mersing Kecil

Kategori Pemilik	Jalan Ismail		Mersing Kecil	
	Bil Lot	Keluasan	Bil Lot	Keluasan
Kerajaan	16	425,715.74	5	44,394.9
Syarikat	18	34,288.95	-	-
Badan Berkanun	6	11,520	-	-
Badan Agama	2	52,549.33	1	3,040.13
Persendirian	35	68,234.85	217	313,813.5
Lain-lain	-	-	5	41,654.25
JUMLAH	77	592,308.87	228	436,147.3

Menyentuh tentang bilangan lot di antara Mersing Kecil dengan Jalan Ismail kita akan melihat perbezaan yang besar. Dari keseluruhan kategori yang terlibat di sana, pemilik persendirian merupakan kumpulan yang terbanyak memiliki lot tanah; di Mersing Kecil 217 dari 228 lot manakala di Jalan Ismail pula 35 dari 77

lot. Pemilikan tanah persendirian di Mersing Kecil empat kali ganda lebih besar dari segi keluasan tanah yang dimiliki di Jalan Ismail.

Berlakunya keadaan sedemikian adalah kerana Mersing Kecil merupakan kawasan kediaman, maka sudah tentulah kebanyakan pemilik tanah yang terdapat di sana adalah merupakan golongan persendirian. Dibandingkan pula dengan tanah yang terdapat di Jalan Ismail (yang terletak di kawasan tengah bandar), kebarangkalian pemilik persendirian adalah lebih kecil kerana terdapat berbagai kategori pemilik yang lain yang berpotensi menjadi pemilik di kawasan berkenaan.

Jika dilihat kategori pemilikan tanah oleh Badan Agama pula, terdapat 2 lot tanah dengan keluasan 52,549.33 k.p.s. di Jalan Ismail yang digunakan sebagai tapak Gereja dan Rumah Persatuan. Di Mersing Kecil pula terdapat 1 lot tanah dengan keluasan 3,040.13 k.p.s. yang digunakan untuk tapak sebuah kuil Hindu.

Pemilikan bagi kategori kerajaan di Jalan Ismail terdapat 16 lot dengan keluasan 34,288.95 k.p.s. kerana kedudukannya di pusat bandar. Di Mersing Kecil tidak ada sebarang lot tanah yang dimiliki oleh Syarikat. Hal yang sama juga berlaku bagi pemilikan tanah di bawah kategori badan berkanun. UDA merupakan badan yang terlibat maka tumpuan projeknya di kawasan pusat bandar, di mana terdapat 6 lot tanah dengan keluasan 11,520 k.p.s. yang telah digunakan untuk rumah kedai bagi tujuan perniagaan.

Di bawah kategori lain-lain pula, hanya terdapat 6 lot di Mersing Kecil sahaja. Lima lot merupakan tanah kosong (tanpa pemilik) dan 1 lot lagi adalah padang permainan bagi kawasan kediaman di Mersing Kecil. keluasan tanah di sini ialah 41,654.25 k.p.s.

Secara keseluruhan dapatlah dirumuskan bahawa pemilik persendirian menguasai hampir keseluruhan tanah yang terdapat di Mersing Kecil manakala tanah yang terdapat di Jalan Ismail dikuasai oleh pemilik kerajaan. Hal ini berlaku kerana di Jalan Ismail merupakan pusat bandar, maka pemilik kerajaan memerlukan tanah yang banyak kegunaan awam seperti sekolah, hospital dan lain-lain. Pemilik persendirian lebih banyak menguasai tanah di Mersing Kecil sebagai tempat kediaman.

4.4 PEMILIKAN TANAH MENGIKUT SAIZ TANAH

Setelah melihat perbandingan pemilikan lot dan keluasan tanah secara umumnya bagi setiap kategori yang terlibat, sekarang dilihat pula penguasaan tanah oleh kategori yang sama dari segi saiz tanah itu sendiri. Dari sini kita dapat mengetahui samada tanah yang dimiliki itu bersaiz kecil atau besar.

Jika diperhatikan mengenai pemilikan mengikut saiz, tanah secara keseluruhannya tanah milik kerajaan adalah meliputi saiz besar, sederhana dan kecil. Di Mersing Kecil terdapat 5 lot tanah, dan dari segi keluasan, 44,394.9k.p.s., manakala di Jalan Ismail pula terdapat 16 lot tanah dengan keluasan 425,715.74 k.p.s. Jelaslah bahawa pemilikan tanah di Jalan Ismail adalah lebih penting bagi kategori kerajaan jika dibandingkan dengan Mersing Kecil. Keperluan tanah kerajaan yang ada di sana bagi kegunaan pondok polis, pejabat pos, balairaya dan lain-lain lagi untuk kemudahan penduduk Mersing Kecil. Di Jalan Ismail terdapat pejabat kerajaan, sekolah dan hospital yang memerlukan bilangan lot dan keluasan tanah yang lebih besar.

Kategori persendirian pula, secara keseluruhannya menguasai kecil.

tanah bersaiz/ Di Jalan Ismail terdapat 35 lot tanah dengan keluasan 66,614.85 k.p.s., 33 lot adalah terletak di bawah kategori tanah bersaiz kecil dan lagi 2 lot bersaiz sederhana. Di Mersing Kecil pula terdapat 217 lot tanah dengan keluasannya 258,002.25 k.p.s., 215 lot adalah bersaiz kecil dan 2 lot bersaiz sederhana.

Di bawah kategori badan agama atau persatuan terdapat 2 lot tanah bersaiz sederhana dan 1 lot bersaiz besar di mana 2 lot tanah di Jalan Ismail dengan keluasan 52,549.33 k.p.s. dan di Mersing Kecil pula terdapat satu lot tanah dengan keluasan 3,040.13 k.p.s.

Tentang pemilikan syarikat dan badan berkanun tidak dapat dibuat perbandingan antara dua tempat yang berkenaan kerana ianya hanya terdapat di Jalan Ismail. Bagi kategori lain-lain pula hal yang sama juga berlaku di mana tanah berkenaan hanyalah terdapat di Mersing Kecil.

Pada keseluruhannya tanah yang dimiliki oleh kategori kerajaan adalah seperti meliputi dari ketiga-tiga saiz tanah di dua tempat yang berkenaan. Manakala pemilik persendirian pula tanahnya hanyalah bersaiz kecil dan sedikit sahaja yang bersaiz sederhana. Bagi kategori badan agama dan persatuan pemiliknya adalah terlalu kecil maka perbezaan pemilikan oleh dua kawasan yang berkenaan sukar diperlihatkan.

4.5 PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN ETNIK DI MERSING DENGAN JALAN ISMAIL

Perbandingan dibuat adalah untuk memperlihatkan penguasaan tanah di kalangan etnik utama yang terlibat. Selain dari itu, ianya dapat menjelaskan tentang tanah di pusat bandar adalah dikuasai oleh pemilik Cina.

Jadual 4.4 : Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Tanah Mengikut Etnik Di Antara Jalan Ismail Dan Jalan Mersing Kecil.

	JALAN ISMAIL				MERSING KECIL			
	BIL. LOT	%	KELUASAN	%	BIL. LOT	%	KELUASAN	%
MELAYU	—	—	—	—	21	6.89	33,214.5	3.23
CINA	34	11.15	66,614.85	6.48	161	52.79	258,002.25	25.09
INDIA	1	0.33	1,620	0.16	85	11.48	55,811.25	5.43
JUMLAH	35	11.48	68,234.85	6.64	228	71.16	947,029	33.75

Sebagai permulaan akan melihat tanah milik Melayu. Bilangan lot tanah yang dimiliki berjumlah 21 lot sahaja semuanya di Mersing Kecil. Tanah yang dimiliki oleh mereka seluas 33,214.4 k.p.s. iaitu kira-kira 3% dari seluruh tanah yang dikaji.

Adalah Cina menguasai tanah di kedua-dua tempat yang berkenaan. Tanah yang dimiliki di Jalan Ismail sebanyak 34 lot iaitu 11.15% dari jumlah keseluruhannya. Di Mersing Kecil pula mereka menguasai tanah sebanyak 161 lot tanah iaitu lebih dari 50%. Dari segi keluasan tanah yang dikuasai seluas 258,002.25 k.p.s. di Mersing Kecil dan juga 66,614.85 k.p.s. di Jalan Ismail.

India pula mempunyai tanah berjumlah 36 lot dan cuma 1 lot terletak di Jalan Ismail. Dalam bentuk peratusnya tanah India di Jalan Ismail 0.6% sahaja dan di Mersing Kecil pula 5.43%.

Tanah di kawasan pusat bandar adalah dikuasai sepenuhnya oleh Cina. Maka di sini dinyatakan bahawa tanah di sana sememangnya dikuasai oleh Cina sedangkan Melayu dan India gagal untuk menguasai tanah di kawasan ini. Milik India dan Melayu terdapat hanya di pinggir bandar, tetapi jika dibandingkan dengan etnik Cina, bilangan yang dimiliki adalah terlalu kecil.

Hasil dari kajian yang telah dijalankan, dahulunya tanah milik Melayu banyak terdapat di Jalan Ismail, tetapi hasil dari pindah-milik yang berlaku banyak tanah berpindah tangan kepada pemilik yang lainnya. Hal ini akan dibincangkan apabila melihat perbandingan pemilikan antara pemilik yang awal dengan yang akhir (pemilik masa kini.)

Jadual 4.5: Taburan Pemilikan Dan Keluasan Tanah Bagi Kategori Etnik Dari Segi Saiz Tanah

	J A L A N I S M A I L						M E R S I N G K E C I L					
SAIZ TANAH	MELAYU		CINA		INDIA		MELAYU		CINA		INDIA	
(kaki persegi)	B. LOT	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN	B. LOT	KELUASAN
0 — 909							1	546.5	7	3,811.5	2	1,089
1,000 — 1,499			18	25,457								
1,500 — 1,999			14	22,982	1	1,620	20	32,670	153	251,831.25	32	52,181.25
2,000 — 9,999			1	2,585					1	2,359	1	2,541
10,000 — 14,999												
15,000 — 19,999			1	15,590.85								
20,000 — 59,999												
60,000 — ke atas												
JUMLAH	-	-	35	66,614.85	1	1,620	21	33,214.5	21	258,002.25	35	55,811.25

4.6 PEMILIKAN TANAH ETNIK DARI SEGI SAIZ TANAH

Kebanyakan tanah adalah terdiri dari tanah bersaiz kecil. Namun begitu terdapat juga sebahagian kecil tanah yang berada di bawah kategori bersaiz sederhana iaitu sebanyak empat lot sahaja.

Bagi Melayu, oleh kerana tanah yang dimiliki adalah di Mersing Kecil maka dapatlah dinyatakan ianya bersaiz kecil kerana sifat tempat berkenaan merupakan kawasan kediaman. Terdapat lot tanah dengan jumlah keluasan 33,214.5 k.p.s.

Mengenai Cina pula, terdapat 160 lot tanah yang terletak di bawah kategori tanah bersaiz kecil di Mersing Kecil dan 32 lot dengan saiz yang sama di Jalan Ismail. Dari segi keluasan tanah yang berkenaan, didapati di Jalan Ismail 48,439 k.p.s. dan di Mersing Kecil pula seluas 255,642.75 k.p.s. Tanah bersaiz sederhana pula terdapat 2 lot di Jalan Ismail dan 2 lot di Mersing Kecil, tanah berkenaan adalah lebih kurang 2,000 k.p.s. sahaja. Hanya terdapat satu lot tanah yang luasnya lebih dari 15 ribu k.p.s.

Tanah milik India pula, lebih kurang sama dengan Melayu walaupun terdapat satu lot tanah di Jalan Ismail. Sebanyak 36 lot tanah dan kesemuanya bersaiz kecil kecuali satu lot yang bersaiz sederhana (2,541 k.p.s.

Tanah yang dimiliki oleh berbagai etnik yang terlibat secara kasarnya adalah bersaiz kecil. Ini tidak kira samada ianya terletak di Jalan Ismail ataupun di Mersing Kecil. Walaupun etnik

Cina menguasai tanah dengan banyaknya, namun begitu lebih dari 90% adalah bersaiz kecil (kecuali 4 lot sahaja yang bersaiz sederhana dan besar.)

Kesimpulan yang dapat diambil dari perbandingan yang telah dibuat ialah, bahawa tanah di Jalan Ismail mempunyai bilangan lot yang lebih kecil berbanding dengan yang terdapat di Mersing Kecil. Namun begitu dari segi keluasan pula, Jalan Ismail mempunyai keluasan tanah lebih luas lagi. Dari segi pembahagian pemilikan tanah di Jalan Ismail dikuasai oleh kategori kerajaan dan persendirian, manakala tanah yang terdapat di Mersing Kecil pula hampir 90% dimiliki oleh pemilik persendirian. Terdapat dua kumpulan yang utama yang menguasai tanah di bandar Mersing iaitu pemilik kerajaan dan persendirian.

4.7 PENDAFTARAN PEMILIKAN TANAH

Dalam perkara ini, pengkaji akan melihat tahun pendaftaran tanah bagi mengesan tentang aktiviti pindahmilik dan sejauhmana aktiviti aktiviti itu.

Jadual 4.6 di atas memperlihatkan berbagai variasi tahun pendaftaran yang berlaku sejak 1909. Jika dianalisa satu persatu kategori berkenaannya dapat memberi gambaran tentang proses pemilikan tanah yang berlaku.

Terdapat 63 lot tanah yang ada pada masa kini merupakan pada asalnya dari satu lot tanah ladang getah yang didaftarkan pada tahun 1909. Ianya merupakan milik Anglo Johore Rubber Estate Ltd.

Jadual 4.6 : Tahun Pendaftaran Tanah Yang Dimiliki Sekarang
(sehingga April 1984)

Tahun Pendaftaran	Bil. Lot	Peratus
Sebelum 1929	63	20.7
1930 - 1939	0	-
1940 - 1949	0	-
1950 - 1959	101	33.9
1960 - 1969	29	9.5
1970 - 1979	18	6.0
1980 - 1984 *	77	25.2
Tidak Diketahui	18	5.5
JUMLAH	305	100

Selepas dari itu, sejak tahun 1930 membawa kepada tahun 1949 tidak terdapat sebarang lot tanah yang berdaftar. Ini kemungkinan disebabkan peperangan dunia yang berlaku ataupun juga faktor yang lain-nya seperti faktor tidak terdapat lot tanah baru untuk dipohonkan di Jalan Ismail, kerana kesemua lot tanah yang terdapat di sana telah dimiliki. Mengenai tanah yang terdapat di Mersing Kecil ianya dibuka selepas tahun 1955 mengikut polisi kerajaan yang membuka kampung baru.

Di antara tahun 1950 sehingga 1959 didapati sebanyak 101 lot tanah didaftarkan. Ini disebabkan pembukaan tanah baru di Mersing Kecil iaitu sebuah kampung baru. Di waktu itu tanah dibahagikan di antara keluarga yang dipindahkan ke sana dan kemudian didaftarkan di Pejabat Tanah Mersing.

4.3 Ekoran dari pembukaan tanah di Mersing Kecil maka pada tahun 1960 sehingga 1969 masih lagi terdapat perpindahan ke kawasan yang berkenaan. Oleh itu proses pendaftaran rancak berjalan walaupun bilangannya hanyalah 29 lot, lebih kecil berbanding dengan tanah sebelumnya.

Di antara tahun 1970 hingga 1979 bilangan lot tanah yang didaftarkan adalah paling kecil. Ini termasuk satu lot tanah yang telah dipecahkan kepada 6 orang pemilik. Di samping itu, terdapat 12 lot tanah di kawasan Mersing kecil yang didaftarkan.

Bagi tahun 1980 hingga 1984 terdapat 77 lot tanah yang didaftarkan. Tanah yang terdaftar begitu banyak disebabkan adanya operasi pendaftaran semula tanah di Mersing Kecil, kerana tanah yang didaftarkan pada tahun 1950an telah tamat tempoh pajakan tanah yang dimiliki.

Tentang 17 lot tanah yang tidak diketahui tahun pendaftaran-nya ini adalah kerana tanah yang berkenaan milik kerajaan sejak awal lagi. Asalnya tanah itu adalah tanah simpanan kerajaan untuk tujuan kegunaan awam seperti pembinaan sekolah ataupun hospital.

kesanan.

Jadual 4.7 menunjukkan perbandingan antara dua peringkat aktiviti pindahmilik yang berlaku. Bagi tanah yang mengalami pindahmilik beralku. Bagi tanah yang mengalami pindahmilik dari lot kecil, adalah kebanyakannya terdapat di kawasan Mersing Kecil. Ini adalah kerana tanah yang terdapat di kawasan Mersing Kecil ini masih 'muda' iaitu dari tarikh pendaftarannya baru 30 tahun. Oleh itu

4.8 KESERINGAN PINDAHMILIK TANAH

Jadual 4.7 : Keseringan Pindahmilik Mengikut Taburan

Bilangan Lot Tanah.

Keseringan Pindahmilik	Bil. Lot	Peratus
0	147	48.2
1	59	19.3
2	19	6.2
3	9	3.0
4	6	2.0
5	4	1.3
6	13	4.3
7	19	6.2
8	14	4.6
9	6	2.0
10	4	1.3
11	5	1.6
JUMLAH	305	100

Dari sini pengkaji akan menerangkan tentang aktiviti pindahmilik tanah yang berlaku disamping itu mengutarakan pula faktor yang dianggap sebagai penyebab kepada perpindahan milik. Selain dari itu pengkaji akan menerangkan tentang perbezaan di antara lot tanah berkenaan.

Jadual 4.7 menunjukkan perbezaan antara dua peringkat aktiviti pindahmilik yang berlaku. Bagi tanah yang mengalami pindahmilik yang beralku. Bagi tanah yang mengalami pindahmilik kurang dari lima kali adalah kebanyakan terdiri dari tanah yang terdapat di Mersing Kecil. Ini adalah kerana tanah yang terdapat di sana merupakan tanah yang masih 'muda' iaitu dari tarikh pendaftarannya baru 30 tahun. Oleh itu

kuranglah berlaku pindahmilik.

Tentang 147 lot tanah yang tiada langsung pindahmilik adalah kerana ianya termasuk 12 lot tanah yang merupakan tanah kerajaan sejak dari awal lagi dan 5 lot yang terletak di bawah kategori lain-lain. Ini juga meliputi tanah yang baru didaftarkan semula pada tahun 1980an. Oleh itu wajar sekali tidak ada sebarang aktiviti pindahmilik tanah berhubung dengan tanah berkenaan.

Tanah yang berada di bawah kategori kedua iaitu tanah yang terlibat yang mempunyai aktiviti pindahmilik lebih dari 5 kali kebanyakannya berada di Jalan Ismail. Ini memandangkan usia tanah berkenaan melebihi 50 tahun dari tarikh ianya didaftarkan. Oleh itu tidak hairanlah mengapa berlakunya pindahmilik tanah yang begitu banyak, sehingga 11 kali. Faktor yang lainnya pula adalah disebabkan kedudukan tanah yang berkenaan di kawasan pusat bandar. Ini menyebabkan ia menjadi rebutan di kalangan pemilik.

4.9 PEMILIKAN TANAH OLEH PEMILIK AWAL

Sekarang pengkaji akan mengemukakan tentang perbandingan pemilikan tanah di antara awal dengan akhir mengikut kategori yang terlibat.

JADUAL 4.8: Taburan Lot Dan Keluasan Tanah Bagi Pemilik Awal Dan Pemilik Akhir Mengikut Kategori Pemilik

KATEGORI PEMILIKAN	P E M I L I K - A W A L				P E M I L I K - A K H I R			
	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN	PERATUS	BIL LOT	PERATUS	KELUASAN	PERATUS
KERAJAAN	12	4.78	400,216.89	38.48	21	6.89	470,110.64	45.7
BADAN BERKANUN	-	-	-	-	6	1.97	11,520	1.1
BADAN AGAMA/PERSATUAN	1	0.40	3,040.13	0.29	3	0.98	55,589.46	5.4
SYARIKAT	2	0.80	94,212.75	9.06	18	5.20	34,288.95	3.3
PERSENDIRIAN	231	92.03	500,958.93	48.17	252	82.62	415,262.85	40.3
LAIN-LAIN	5	1.99	41,654.25	4.0	5	1.64	41,654.25	4.2
JUMLAH	251	100	1,040,077.9	100	305	100	1,028,426.1	100

nya. Pemilik awal memiliki tanah seluas 500,953.93 k.p.s. sedangkan pemilikan yang ada hanyalah 415,262.85 k.p.s. Dalam bentuk peratus pula tanah yang dimiliki oleh persendirian pada peringkat awal hanya 48.17% dari keseluruhan sedangkan sekarang ia telah berkurangan kepada 40.3% iaitu sebanyak 8%.

Kategori lain-lain pula tidak perlu dibincangkan kerana tidak ada perubahan di antara peringkat awal dengan peringkat akhir. Badan berkanun tidak ada pemilikan pada peringkat awal.

Selatan tanah tetapi tidak dari segi bilangan lot tanah. Namun begitu

4.10 PERBANDINGAN PEMILIK AWAL DAN PEMILIK AKHIR DARI SEGI SAIZ TANAH.

Dari jadual 4.9 pengkaji memberi gambaran tentang pemilikan dari segi saiz tanah pula. Dalam sektor kerajaan didapati pemilik awal memiliki hanya 1 lot tanah yang bersaiz kecil, berbanding dengan 7 lot pemilik akhir. Keluasan tanah yang dimiliki adalah 3,267 k.p.s. pada peringkat awal dan seluas 11,096 k.p.s. pada peringkat akhir. Bagi tanah yang bersaiz sederhana pula terdapat 4 lot pada peringkat awal dan 6 lot pada peringkat akhir. Bagi tanah yang bersaiz besar pula terdapat 8 lot tanah yang dipunyai oleh pemilik akhir berbanding dengan 6 lot yang dimiliki oleh pemilik awal.

Secara keseluruhannya terdapat pertambahan bilangan lot tanah bagi pemilik akhir. Ekoran dari itu ianya menambahkan keluasan tanah yang dimiliki bagi kategori tanah yang terletak di bawah sektor kerajaan. Contohnya pertambahan keluasan sebanyak 70 ribu kaki persegi dapat dianggap selari dengan pertambahan bilangan lot tanah sebanyak 9 lot.

Bagi pemilik syarikat pula, terdapat 2 lot tanah pada peringkat awal bersaiz kecil dengan keluasan 1,920 k.p.s. dan 1 lot tanah bersaiz besar dengan keluasan tanah 92,292 k.p.s. Sekarang didapati 17 lot tanah yang dimiliki adalah bersaiz kecil dan hanya 1 lot yang bersaiz sederhana.

Keadaan ini menunjukkan berlakunya pengurangan dari segi keluasan tanah tetapi tidak dari segi bilangan lot tanah. Namun begitu

perbezaan pemilikan tanah antara pemilik awal dan akhir tidak dapat memperlihatkan pola-pola pemilikan yang berbeza dan menarik.

Hal yang sama juga berlaku bagi kategori pemilik lain-lain kerana kedua-dua pemilikan awal dan akhir adalah sama. Oleh yang demikian tidak perlu dibuat perbandingan.

Bagi pemilik persendirian pula pemilik awal menguasai 221 lot tanah bersaiz kecil dengan keluasan tanahnya 359,651 k.p.s. Jika dibandingkan dengan tanah yang dimiliki sekarang terdapat 248 lot tanah bersaiz yang bersaiz kecil dengan keluasan bertambah kepada 391,188.5 k.p.s., ini menunjukkan pertambahan bilangan lot dan keluasan tanah. Bagi tanah yang bersaiz sederhana pula didapati 8 lot tanah dimiliki pada peringkat awal berbanding dengan 4 lot pada peringkat akhir. Dari segi keluasan tanahnya pula pemilik awal menguasai tanah seluas 99,376.43 k.p.s berbanding dengan pemilik sekarang ini, ianya berkurangan menjadi 23,076.35 k.p.s. Pengurangan ini adalah ekoran dari kurangnya bilangan lot tanah yang dimiliki bagi saiz tanah sederhana.

Pada peringkat awal terdapat tanah bersaiz besar sebanyak 2 lot dengan keluasan 41,926.5 k.p.s. sedangkan tiada sebarang lot tanah yang dimiliki sekarang ini.

Kita lihat bahawa pada peringkat awal bilangan lot tanah lebih kecil tetapi keluasan tanah yang dimiliki adalah lebih besar. Faktor ini adalah kerana kebanyakan tanah yang dimiliki oleh pemilik akhir adalah bersaiz kecil tetapi pemilik awal terdapat beberapa bilangan lot tanah bersaiz sederhana dan besar. Itulah sebab mengapa pemilik awal memiliki tanah lebih luas (perbezaan keluasan 85 ribu kaki persegi).

4.11 PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH DARI SEGI ETNIK ANTARA PEMILIK AWAL DAN AKHIR.

Setelah membincangkan pemilikan tanah di kalangan kategori pemilik awal dan akhir, sekarang pengkaji meneruskan lagi dengan mengemukakan perbandingan dari segi etnik.

Jadual 4.10 menunjukkan bahawa pemilikan awal Melayu menguasai 35 lot tanah (kira-kira 15%) dengan keluasan 149,957.08 k.p.s. atau kira-kira 30%. Jika dibandingkan dengan pemilikan akhir Melayu didapati hanyalah 21 lot tanah ini menunjukkan pengurangan sebanyak 14 lot manakala dari segi keluasan pula 33,214.5 k.p.s. Ini bermakna dari segi keluasan pula pengurangan lebih dari 100,000 k.p.s.

Pemilik awal Cina adalah yang paling banyak iaitu 161 lot kira-kira 70% dengan keluasan 293,915.1 k.p.s. (kira-kira 59%). Dibandingkan dengan pemilikan akhir pula didapati pertambahan sebanyak 32 lot tanah dan keluasan pula bertambah seluas 25,000 k.p.s.

Pemilikan India pula adalah 35 lot (atau kira-kira 15%) dengan keluasan 57,081.75 (atau kira-kira 11%). Sedangkan pemilikan akhir adalah lebih kurang sama dengan 36 lot dan keluasan pula 57,431.25 k.p.s.

Jadual 4.10: Taburan Lot Dan Keluasan Tanah Bagi Pemilik Awal Dan Akhir Mengikut Kategori Etnik

	P E M I L I K A W A L				P E M I L I K A K H I R			
	BIL. LOT	PERATUS	KELUASAN	PERATUS	BIL. LOT	PERATUS	KELUASAN	PERATUS
ELAYU	38	15.15	149,957.08	29.93	21	8.33	33,214.5	8.0
INA	161	69.69	293,915.10	58.67	195	77.38	324,617.1	78.17
NDIA(DLL)	35	15.15	57,081.75	11.49	36	13.93	57,431.25	13.21
MLAH	231	100	500,953.93	100	252	100	415,262.85	100

4.12 PERBANDINGAN PEMILIKAN TANAH DI KALANGAN ETNIK DARI SEGI SAIZ TANAH.

Perbandingan dari segi saiz tanah antara pemilik awal dengan akhir akan memperlihatkan sejauhmana pemilikan di kalangan etnik berkenaan telah berubah. Pemilikan Melayu berjumlah sebanyak 35 lot, terdiri dari 29 lot bersaiz kecil. Bilangan yang terdapat bagi pemilik terakhir ialah 21 lot, kesemuanya bersaiz kecil. Di sini kelihatan bilangan lot tanah milik Melayu berkurangan sebanyak 8 lot tanah. Dari segi keluasan pula, pada peringkat awal luasnya ialah 45,627 k.p.s. manakala pula peringkat akhir 33,214.5 k.p.s., iaitu berkurangan sebanyak 10 ribu kaki persegi.

Bagi tanah bersaiz sederhana pula pada peringkat awal terdapat 4 lot dengan keluasan 62,403.58 k.p.s., tetapi di peringkat akhir tidak terdapat apa-apa. Ini adalah kerana jumlah pemilikan tanah bagi pemilik terakhir sebanyak 21 lot sahaja dan ianya terletak di bawah tanah bersaiz kecil.

Selain dari itu pemilik awal etnik Melayu juga memiliki tanah seluas 41,926.5 dari 2 lot tanah yang terletak di bawah kategori tanah bersaiz besar.

Dari perbandingan yang telah dibuat di atas, didapati bahawa pemilik awal bagi etnik Melayu menguasai tanah yang lebih luas dan bilangan lot yang lebih banyak lagi berbanding dengan pemilikan yang ada sekarang ini. Selain dari itu, pemilik awal memiliki tanah dari ketiga-

tiga kategori saiz tanah dan ini memperlihatkan etnik melayu mempunyai pengaruh terhadap pemilikan tanah yang terdapat di bandar Mersing jika dibandingkan dengan pemilikan yang ada kini.

Etnik Cina memiliki sebanyak 161 lot tanah bagi pemilik awalnya dengan jumlah keluasannya 293,915.1 k.p.s. Pemilikan lot tanah yang terdapat sekarang ialah 195 dengan keluasannya pula 325,617.1. Secara kasarnya pemilikan tanah di peringkat awal adalah lebih kecil berbanding dengan pemilikan yang ada sekarang ini.

Dari segi saiz tanah; tanah bersaiz kecil pemilik awal memiliki 157 lot dengan keluasannya pula adalah didapati bahawa ia menguasai tanah seluas 281,170.45 dengan bilangan lot tanah dan keluasannya.

Bagi tanah yang bersaiz sederhana pula, terdapat 4 lot tanah yang mempunyai keluasan 36,972.85 k.p.s. yang terletak di bawah pemilik awal. Pemilik akhirnya pula memiliki 2 lot tanah sahaja dengan keluasannya 18,175.85 k.p.s. Manakala tidak ada sebarang lot tanah yang bersaiz besar yang dimiliki oleh etnik Cina samada oleh pemilik awal ataupun pemilik yang terakhir.

Pemilikan tanah yang ada sekarang di kalangan etnik Cina terdapat pertambahan dari segi keluasan tanah dan juga bilangan lot tanah yang dimiliki. Secara keseluruhan pertambahan ini adalah hasil dari pindahmilik secara jualbeli atau warisan.

Tanah yang dimiliki oleh etnik India secara keseluruhannya adalah sama antara pemilik awal dan akhir. Pemilik awal etnik ini mem-

punyai 35 lot tanah yang seluas 57,081.75 k.p.s. Kesemua tanah terletak di bawah kategori tanah bersaiz kecil. Mengenai pemilik akhir pula, terdapat 35 lot tanah bersaiz kecil dan 1 lot tanah bersaiz sederhana, dengan keluasan berjumlah 57,431.25 k.p.s.

Secara keseluruhan perbandingan pemilikan tanah yang terdapat di kalangan etnik, didapati bahawa Melayu pada peringkat awal menguasai sejumlah besar tanah di bandar Mersing. Oleh kerana berlaku berbagai proses pindahmilik maka tanah Melayu menjadi kurang bila sampai di peringkat akhir.

Di kalangan Cina, di peringkat awalnya jumlah pemilikan adalah lebih kecil berbanding dengan keadaan yang ada sekarang. Pemilikan yang ada sekarang ini memperlihatkan pertambahan penguasaan mereka tanah terutama di jalan ismail.

Bagi India, keadaan pemilikannya kurang memperlihatkan satu pola yang dapat dikesan dari segi pindahmilik. Ini adalah kerana dari segi bilangan lot tanah dan keluasan nya adalah lebih kurang sama sahaja. Seolah-olah di sini tidak berlaku sebarang perubahan pemilikan (aktiviti pindahmilik mereka adalah terlalu kecil dan tidak tergambar dengan nyata.)

Jadual 4.11: Perbandingan Pemilikan Tanah Di Kalangan Etnik Mengikut Saiz Tanah

SAIZ LOT (k.p.s.)	P E M I L I K A W A L						P E M I L I K A K H I R					
	MELAYU		CINA		INDIA		MELAYU		CINA		INDIA	
0 - 999							544.5	1	3,811.5	7	1,089	2
1,000 - 1,499			9,822	7					2,545.7	18		
1,500 - 1,999	45,627	29	247,120.25	150	57,081.75	35	32,670	20	274,813.85	168	53,801.25	32
2,000 - 9,999			5,027	2					2,585	1	2,541	1
10,000 - 14,999	25,569.33	2										
15,000 - 19,999	36,834.25	2	31,945.85	2					15,590.85	1		
20,000 - 59,999	41,926.5	2										
60,000 ke atas												
JUMLAH	149,957.08	35	293,915.1	161	57,081.75	35	32,670	21	324,617.1	195	57,431.25	35

4.13 AKTIVITI PINDAHMILIK ANTARA PEMILIK AWAL DAN AKHIR

Setelah melihat perbandingan pemilikan tanah antara pemilik awal dan akhir, kini dilanjutkan lagi mengenai pindahmilik yang berlaku bagi semua kategori pemilik.

4.13.1 Pindahmilik Tanah Mengikut Kategori

Secara umumnya, proses pindahmilik dapat dilihat dari 2 aspek yang utama, iaitu:-

- a. Pindahmilik Dalaman - pindahmilik yang berlaku dalam kumpulan kategori yang sama.
- b. Pindahmilik Luaran - pindahmilik di antara dua kategori pemilik yang berbeza.

Sekarang pengkaji akan memperketangahkan dulu pindahmilik yang berlaku di antara kategori pemilik. Hal ini dapat dilihat dalam Jadual 4.12.

Dari jadual berkenaan, pindahmilik kerajaan kepada persendirian adalah paling tinggi, iaitu 139 lot tanah dengan keluasan 219,266.25 k.p.s. Ini adalah disebabkan oleh faktor pemilikan yang berlaku di Mersing Kecil (kecuali hanya 2 lot tanah di Jalan Ismail).

Tanah ini berpindah kepada Melayu sebanyak 12 lot dengan keluasan 18,513 k.p.s. Manakala 106 lot dengan keluasan 168,627.75 k.p.s. berpindah kepada Cina dan 21 lot tanah dengan keluasan 32,125.5 k.p.s. untuk etnik India.

Keseluruhannya pindahmilik dalaman hanya berlaku sebanyak 13 kes manakala luarannya melibatkan 139 kes.

Bagi kategori syarikat pula, terdapat 7 lot tanah yang terlibat dalam proses pindahmilik luaran dengan keluasan 13,459 k.p.s. Di mana 1 lot tanah dipindahkan kepada badan berkanun dan 6 lot kepada pemilik persendirian (kesemuanya untuk etnik Cina.)

Manakala pindahmilik dalaman berlaku sebanyak 9 lot sahaja dengan keluasannya 18,043.95 k.p.s.

Proses pindahmilik di bawah kategori persendirian adalah paling aktif sekali. Ini adalah kerana hampir kesemua kategori pemilik (kecuali kategori pemilik lain-lain) terlibat secara langsung dalam aktiviti pindahmilik. Di mana 131 lot tanah dipindahmilik dengan keluasan 293,545.68 k.p.s.

Terdapat 6 lot tanah dengan keluasan 69,893.75 k.p.s. dipindahkan kepada kategori kerajaan. Manakala etnik Cina pula memindahkan sebanyak 3 lot dengan keluasan 5,823 k.p.s. Proses pindahmilik ini boleh berlaku melalui proses penyerahan semula oleh pemilik kepada kerajaan ataupun atas arahan mahkamah mahupun pemungut hasil tanah daerah.

Pindahmilik tanah kepada kategori badan berkanun oleh pemilik persendirian sebanyak 5 lot dengan keluasan 9,600 k.p.s. Manakala kepada badan agama/persatuan hanya 1 lot tanah dengan keluasan 13,349.33 k.p.s. Kesemua tanah ini dimiliki oleh Melayu.

Perpindahmilik kepada kategori syarikat pula didapati, Melayu memindahkan sebanyak 2 lot dengan keluasan 3,926 k.p.s. Bagi etnik

Cina pula, ia memindahkan sebanyak 7 lot dengan keluasan 12,319 k.p.s. dan tiada sebarang pindahmilik tanah dari India kepada kategori syarikat.

Bagi kategori badan agama/persatuan dan kategori lain-lain tidak proses pindahmilik kerana ia merupakan pemilik awal dan akhir. Begitu juga halnya dengan tanah milik kategori badan berkanun yang hanya ada pemilik terakhir sahaja.

Untuk pindahmilik dalaman bagi kategori persendirian, ia-nya akan diterangkan dalam bahagian 4.13.2

4.13.2 Pindahmilik Di Kalangan Etnik

Di bahagian ini pula diterangkan mengenai pindahmilik antara etnik sebagaimana yang ditunjukkan oleh Jadual 4.13 di bawah.

Jadual 4.13 : Pindahmilik Tanah Mengikut Etnik

kepada daripada	MELAYU		CINA		INDIA	
	BIL.LOT	KELUASAN	BIL.LOT	KELUASAN	BIL.LOT	KELUASAN
MELAYU	6	9,801	23	33,536.25	-	
CINA	1	1,633.5	55	102,746.6	5	8,154
INDIA	2	3,267	5	8,167.5	9	17,151.75

Etnik Melayu terdapat kedua-dua bentuk pindahmilik. Namun begitu ianya lebih banyak memindahkan hakmilik tanah cara luaran. Terdapat 23 lot tanah dengan keluasan 33,536.25 yang dipindahmilik kepada

etnik Cina, berbanding dengan 6 lot tanah sahaja yang dipindahmilik cara dalaman. Ini menyebabkan pemilik akhir Melayu lebih kecil dari segi bilangan lot ataupun keluasan tanah yang dimiliki.

Bagi Cina pula ianya tertumpu kepada pindahmilik bentuk dalaman. Ini adalah kerana terdapat 55 lot tanah dengan keluasan 102,746.6 k.p.s. bertukar milik di kalangan mereka, sedangkan pindahmilik cara luaran hanya berlaku sebanyak 6 lot tanah seluas 9,787.4 k.p.s sahaja. Oleh sebab itu pemilikan lot tanah di kalangan Cina bertambah di peringkat akhir.

Di kalangan India proses pindahmilik di antara kedua-dua bentuk dapat dianggap seimbang. Pindahmilik dalaman berlaku pada 9 lot tanah seluas 17,151.75 k.p.s. dan pindahmilik luarannya pula berlaku pada 7 lot tanah dengan keluasan 11,434.5 k.p.s. Inilah sebab mengapa, bila dibandingkan pemilik awal dan akhir tidak ada perbezaan yang ketara.

Maka dari sini jelaslah bahawa pemilikan tanah Melayu berkurangan di peringkat akhir adalah dipengaruhi oleh proses pindahmilik tanah secara luaran yang begitu banyak berlaku. Sedangkan bagi Cina pula terdapat pertambahan dalam pemilikan tanah di peringkat akhir kerana banyak menerima pindahmilik dari luar dan pindahmilik yang berlaku dalam etnik Cina sendiri adalah berbentuk dalaman. Mengenai etnik India pula, di antara pemilik awal dan akhir tidak menggambarkan perbezaan yang nyata kerana proses pindahmilik dalaman dan luaran berlaku secara seimbang.

Pada keseluruhannya, faktor pindahmilik merupakan isu perkara paling penting dalam mempengaruhi pola-pola pemilikan tanah. Hal ini adalah lebih berkesan lagi sekiranya proses pindahmilik berlaku melalui proses luaran. Di mana ianya boleh menyebabkan berlaku perubahan struktur pola pemilikan di antara peringkat awal dan akhir.

4.14 PENUTUP

Dalam bab keempat ini, pengkaji mengutarakan soal pemilikan tanah cara perbandingan. Ianya dibandingkan dari 2 segi, iaitu:-

- a. Perbandingan antara Jalan Ismail dengan Mersing Kecil
- b. Perbandingan antara pemilik awal dan pemilik akhir.

4.14.1 Perbandingan Jalan

a) Kategori Pemilik
Didapati bahawa, bilangan lot tanah adalah lebih banyak di Mersing Kecil berbanding dengan Jalan Ismail tetapi dari segi keluasan pula, tanah di Jalan Ismail lebih luas lagi. Ini adalah kerana kebanyakan lot tanah di Mersing Kecil terdiri dari saiz yang kecil, berbanding dengan Jalan Ismail.

Dari segi pemilikan tanah pula, terdapat 2 kategori utama iaitu:-
Pemilik Kerajaan merupakan 2 golongan pemilik terbesar. Pemilik Persendirian
Pemilik lebih kurang 90%, manakala keluasan pula pemilik kerajaan dan

Pemilik kerajaan menguasai 70% dari tanah yang terdapat di Jalan Ismail, walaupun dari segi pemilikan bilangan lot lebih kurang hanya 20%. Bagi pemilik persendirian pula, di Jalan Ismail, mereka hanya menguasai kira-kira 11% tapi dari segi bilangan lot hampir 50%. (Jadual 4.2)

Manakala pemilikan di Mersing Kecil pula, pemilik persendirian mendominasi hampir sepenuhnya di sana. Dari segi bilangan lot tanah, lebih kurang 95% adalah milik mereka dengan keluasannya pula lebih dari 70%. Ini memperlihatkan penumpuan hakmilik bagi kategori berkenaan.

b) Kategori Etnik

Secara keseluruhannya, di kedua-dua tempat kajian, etnik Cina memiliki kira-kira 70% dari tanah milik persendirian.

Di Jalan Ismail, samada dari segi bilangan lot ataupun keluasan tanah, Cina memiliki lebih dari 90% di sana. Sedangkan etnik Melayu tiada sebarang lot pun dari India memiliki hanya 1 lot tanah. Di Mersing Kecil pula, Cina tetap memonopoli pemilikan di sini. Ini adalah kerana penguasaannya melebihi dari 70% berbanding dengan etnik yang lainnya.

4.14.2 Perbandingan Peringkat Pemilikan

a. Kategori Pemilik

Perbandingan antara pemilik awal dan akhir menunjukkan pemilik persendirian dan kerajaan merupakan 2 golongan pemilik terbesar. Ini adalah kerana, dari segi bilangan lot tanah, pemilik persendirian memiliki lebih kurang 90%, manakala keluasan pula pemilik kerajaan dan

dan persendirian masing-masing menguasai lebih kurang 40%.

Jika diperhatikan, pemilik awal bagi kategori syarikat dan persendirian memiliki tanah yang lebih luas lagi berbanding dengan pemilikan masa kini. Ini menunjukkan berlaku pengurangan pemilikan tanah. Manakala bagi kategori kerajaan dan badan agama pula, pemilik awalnya adalah lebih kecil keluasannya berbanding dengan pemilik akhir.

Mengenai kategori pemilik badan berkanun pula, hanya wujud pada peringkat pemilik akhir sahaja, bagi kategori lain-lainnya adalah tetap kerana ia merupakan pemilik awal dan akhir.

b. Kategori Etnik

Secara umumnya, di peringkat awal, Cina masih juga golongan yang mendominasi pemilikan tanah di bandar Mersing.

Pola-pola pemilikan tanah dari segi etnik, menunjukkan Melayu mengalami pengurangan pemilikan lebih kurang 7%, tetapi Cina pula menikmati pertambahan kuasa pemilikan mereka kira-kira 8%. Manakala India, jika dibandingkan antara pemilik awal dan akhir adalah lebih kurang sama sahaja.

Dalam bab ini pengkaji merumuskan 'finding' yang telah diperolehi dari kajian. Terdapat berbagai perkara yang menarik yang mempengaruhi pola-pola pemilikan tanah di bandar Mersing.

Persoalan meliputi tentang pemilikan tanah di kalangan kategori pemilik dan juga kumpulan etnik. Perkara-perkara yang berkenaan dapatlah disenaraikan sebagaimana berikut:-

1. Pemilikan Tanah Di Kalangan Kategori Pemilik

Di bawah perkara ini, didapati enam kategori yang terlibat, masing-masing memperlihatkan pola pemilikan yang berbeza. Secara keseluruhannya terdapat dua kategori pemilik yang dianggap paling utama kerana penguasaan tanah. Kategori yang berkenaan ialah:-

- a. Pemilik Kerajaan
- b. Pemilik Persendirian

KESIMPULAN

Pemilik kerajaan menguasai lebih kurang 43% (Jadual 2.3) dari keseluruhan jumlah keluasan tanah yang terdapat di bandar Mersing, manakala pemilik persendirian pula memiliki lebih 80% (Jadual 2.4) dari lot tanah yang dikaji, yang merupakan 40% dari jumlah keseluruhan keluasan tanah.)

Adalah wajar bagi kerajaan menguasai tanah yang luas kerana dianggap sebagai satu keperluan bagi pihak kerajaan untuk menyediakan berbagai kemudahan kepada orang ramai. Oleh yang demikian walaupun dari segi bilangan lot tanahnya kecil (iaitu 21 lot sahaja) tetapi keluasan tanahnya luas.

Pemilik persendirian pula menguasai tanah dalam bentuk bilangan lot dan juga keluasan. Oleh kerana ia menguasai lebih dari 3/4 jumlah

Dalam bab ini pengkaji merumuskan 'finding' yang telah diperolehi dari kajian. Terdapat berbagai perkara yang menarik yang mempengaruhi pola-pola pemilikan tanah di bandar Mersing.

Persoalan meliputi tentang pemilikan tanah di kalangan kategori pemilik dan juga kumpulan etnik. Perkara-perkara yang berkenaan dapatlah disenaraikan sebagaimana berikut:-

i. Pemilikan Tanah Di Kalangan Kategori Pemilik

Di bawah perkara ini, didapati enam kategori yang terlibat, masing-masing memperlihatkan pola pemilikan yang berbeza. Secara keseluruhannya terdapat dua kategori pemilik yang dianggap paling utama kerana penguasaan tanahnya. Kategori yang berkenaan ialah:-

a. Pemilik Kerajaan

b. Pemilik Persendirian

Pemilik kerajaan menguasai lebih kurang 45% (Jadual 2.5) dari keseluruhan jumlah keluasan tanah yang terdapat di bandar Mersing, manakala pemilik persendirian pula memiliki lebih 80% (Jadual 2.4 dari lot tanah yang dikaji, yang merupakan 40% dari jumlah keseluruhan keluasan tanah.)

Adalah wajar bagi kerajaan menguasai tanah yang luas kerana dianggap sebagai satu keperluan bagi pihak kerajaan untuk menyediakan berbagai kemudahan kepada orang ramai. Oleh yang demikian walaupun dari segi bilangan lot tanahnya kecil (iaitu 21 lot sahaja) tetapi keluasan tanahnya luas.

Pemilik persendirian pula menguasai tanah dalam bentuk bilangan lot dan juga keluasan. Oleh kerana ia menguasai lebih dari 3/4 jum-

lah lot tanah yang dikaji maka ekoran dari itu ianya juga menguasai keluasan tanah yang setanding.

ii. Pemilikan tanah mengikut saiz bagi kategori pemilik

Jika dilihat pula saiz tanah yang dimiliki, di-

dapati kategori kerajaan banyak memiliki tanah bersaiz besar dan sederhana. Tanah yang dimiliki oleh pemilik persendirian adalah bersaiz kecil.

Secara keseluruhannya, kategori yang lain hanya memiliki tanah bersaiz kecil dan hanya beberapa lot yang bersaiz sederhana. Dari jadual 3.14 didapati bahawa hanya tiga kategori pemilik yang mempunyai tanah bersaiz besar, iaitu:-

- a. Pemilik Kerajaan 1 lot
- b. Pemilik Badan Agama/Persatuan 1 lot
- c. Pemilik Lain-lain 1 lot

iii. Pemilik tanah di kalangan etnik

Di kalangan Melayu, Cina dan India didapati bahawa Cina paling banyak menguasai tanah samada dari segi bilangan lot ataupun dan keluasan di bandar Mersing.

Dari segi pemilikan bilangan lot tanah (jadual 3.3) mereka memiliki sebanyak 195 lot tanah dengan keluasannya 324,617.1 k.p.s. Jadual 3.4 dalam bentuk peratus, penguasaannya melebihi 70% dari seluruh jumlah tanah milik persendirian.

Pemilikan tanah bagi Melayu pula adalah berbeza sekali kerana bilangan lot tanah yang dimiliki hanyalah 21 lot (Jadual 3.3) dan jumlah keluasannya 33,214.5 kaki persegi (Jadual 3.4). Ini merupakan 8% sahaja dari jumlah pemilikan persendirian.

Sungguhpun pemilikan India adalah lebih banyak lagi tetapi masih kecil jika dibandingkan dengan Cina. Bilangan lot-nya 35 lot dan keluasannya 57,431.25 k.p.s., iaitu kira-kira 14% sahaja.

Ini menunjukkan bahawa pemilikan tanah di bandar Mersing hampir secara keseluruhannya dikuasai oleh Cina. Penguasaannya lebih dari 3/4 dari jumlah kawasan yang dikaji.

iv. Pemilikan Tanah Mengikut Saiz Tanah Di Kalangan Etnik

Dari segi penguasaan terhadap keluasan tanah, didapati pemilik Cina memiliki 193 lot tanah bersaiz kecil dan dua lot tanah yang bersaiz sederhana (Jadual 2.6)

Pemilik Melayu memiliki 21 lot tanah, tetapi kesemuanya adalah bersaiz kecil. Bagi India pula terdapat 35 lot tanah bersaiz kecil dan 1 lot tanah bersaiz sederhana.

Ini menunjukkan bahawa tanah di kawasan bandar dimonopoli oleh etnik Cina. Manakala etnik Melayu dan etnik India hanya mampu menguasai tanah di pinggir bandar sahaja; itupun dalam jumlah yang kecil.

v. Pemilikan tanah bagi kategori pemilik awal.

a. Mengikut Kategori Pemilik

Dalam pemilikan tanah bagi pemilik awal, adalah didapati bahawa kebanyakan pemilik menguasai bilangan lot yang lebih kecil dari yang ada sekarang. Ini dapat dilihat dalam Jadual di sebelah.

Bagi Cina, pemilik awal memiliki tanah yang lebih sedikit berbanding dengan sekarang tetapi mereka menguasai lebih

	<u>Bil. Lot Tanah</u>	
	<u>Pemilik Awal</u>	<u>Pemilik Akhir</u>
a. Pemilik Kerajaan	12	21
b. Pemilik Badan Agama & Persatuan	1	3
c. Pemilik Syarikat	2	18
d. Pemilik Persendirian	231	252
e. Pemilik Lain-Lain	5	5

* Bagi kategori pemilik badan berkanun hanya didapati dalam pemilik akhir.

Pemilikan dari segi keluasannya pula memperlihatkan satu trend yang menarik, di mana dua kategori pemilik menguasai keluasan tanah yang lebih besar pada peringkat pemilikan awal. Kategori pemilik yang berkenaan ialah:

(Jadual 4.8)	<u>Pemilik Awal</u>	<u>Pemilik Akhir</u>
a. Pemilik Syarikat	94,212.75	34,288.95
b. Pemilik Persendirian	500,953.93	415,262.85
b. <u>Mengikut Kategori Etnik</u>		

Pemilikan tanah dari segi etnik menunjukkan bahawa di peringkat awal, Melayu menguasai tanah yang lebih luas lagi berbanding dengan sekarang. Dari segi keluasannya, tanah yang dimiliki, hampir 30% dari keseluruhan tanah di peringkat awalnya sedangkan pemilik akhir hanya menguasai kira-kira 8% sahaja. Manakala dari segi bilangan lot tanah pula didapati 35 lot di peringkat awal berbanding hanya 21 lot yang ada sekarang ini.

Bagi Cina, pemilik awal memiliki tanah yang lebih kecil jika dibandingkan dengan sekarang tetapi mereka menguasai lebih

dari 50% keluasan tanah. Dari Jadual 4.10 menunjukkan penguasaan lot bagi pemilik awal 69% dan keluasan 58% tetapi pemilik akhir pula bilangan lot dan keluasan menguasai lebih kurang 78%.

Pemilik awal atau akhir bagi India memiliki tanah lebih kurang sama sahaja, di mana pemilikan lot dan keluasan tanah dalam lingkungan 13% sahaja.

vi. Pemilikan Tanah Oleh Pemilik Awal Mengikut Saiz Tanah.

Mengenai saiz tanah pula, hasil kajian menunjukkan setiap kategori pemilik mempunyai tanah bersaiz besar kecuali badan agama. Dari segi bilangan lot tanah, pemilik awal dan akhir memiliki 10 lot tanah tetapi keluasannya (Jadual 4.9) 463,311.36 k.p.s bagi pemilik akhir, manakala 516,404.11 k.p.s. bagi pemilik awal. Hal ini berlaku kerana terdapat beberapa lot tanah yang dipecahkan menjadi lot yang bersaiz lebih kecil lagi.

Pemilikan tanah yang bersaiz sederhana pula, pemilik awal menguasai 13 lot sedangkan pemilik akhir pula mempunyai jumlah yang sama, tetapi dari segi keluasan pemilik awal menguasai 152,301.64 k.p.s. sedangkan pemilik akhir pula 114,444.29 k.p.s. (Jadual 4.9). Ini merupakan kes yang sama berlaku seperti mana yang di atas.

Bagi tanah yang bersaiz kecil pula, pemilikan lot di peringkat awal sebanyak 228 lot manakala pemilik akhir pula 282 lot tanah. Terdapat pertambahan dari segi bilangan lot tanah. Mengenai keluasan tanah pula, pemilik awal menguasai 371,372 k.p.s. sedangkan

pemilik akhir menambah keluasan kepada 450,672.5 k.p.s.

Pertambahan ini adalah kerana berlakunya pemecahan lot tanah yang bersaiz besar kepada saiz yang lebih kecil. Oleh kerana itu berlaku pertambahan dari segi bilangan lot dan keluasan tanah bagi pemilik akhir. Contohnya, terdapat 7 lot tanah yang dimiliki oleh pemilik awal kini dijadikan 42 lot tanah dan dimiliki oleh pemilik yang ada kini.

Dari sini menunjukkan bahawa pemilik awal menguasai tanah yang lebih luas berbanding dengan pemilik akhir walaupun dari segi bilangan lot lebih kecil.

Pemilikan Tanah Etnik Mengikut Saiz Tanah

Bagi Melayu, terdapat 29 lot tanah bersaiz kecil dan 2 lot bersaiz sederhana dan 2 lot bersaiz besar yang dimiliki di peringkat awal. Manakala bagi pemilik akhir hanya 21 lot bersaiz kecil. Dari segi keluasan pula pemilik awal memiliki tanah jauh lebih luas dari pemilik akhir iaitu kira-kira 100 ribu kaki persegi.

Pemilikan Cina didapati, pemilik awal menguasai 157 lot yang bersaiz kecil dan 4 lot bersaiz sederhana. Pemilik akhirnya pula menguasai 198 lot bersaiz kecil dan 2 lot tanah bersaiz sederhana.

India dari segi pemilik awal dan akhir lebih kurang sama sahaja. Pemilik awal menguasai 35 lot tanah bersaiz kecil dengan keluasan kira-kira 57 ribu kaki persegi dan pemilikan akhir juga memiliki bilangan lot dan keluasan yang hampir sama (Jadual 4.11).

vii. Pemilikan Tanah di Jalan Ismail

a. Pemilikan Mengikut Kategori Pemilikan

Kajian yang telah dibuat menunjukkan pemilikan tanah yang terdapat di kawasan ini melibatkan lima kategori pemilik, iaitu:

- a. pemilik Kerajaan
- b. pemilik Badan Berkanun
- c. pemilik Agama/Persatuan
- d. pemilik Syarikat
- e. pemilik Persendirian

Secara keseluruhannya pemilik kerajaan menguasai keluasan tanah yang paling luas. Pemilik persendirian pula menguasai bilangan lot tanah dan juga keluasan. Manakala kategori yang lainnya hanya memiliki sebahagian kecil tanah.

Mengikut saiz tanah, pemilik kerajaan memiliki 5 lot badan berkanun 6 lot, syarikat 17 lot dan persendirian 33 lot bagi saiz kecil. Bagi saiz sederhana, kerajaan 4 lot, badan agama 1 lot, syarikat 1 lot dan persendirian 2 lot. Tanah bersaiz besar, pemilik kerajaan 7 lot dan badan agama memiliki 1 lot sahaja.

b. Pemilikan Mengikut Kategori Etnik

Etnik Melayu tidak memiliki sebarang lot langsung di Jalan Ismail. Manakala India memiliki satu lot tanah di sana. Pemilikan Cina di sini menguasai lebih kurang 10% dari keseluruhan tanah yang terdapat di Jalan Ismail iaitu 34 lot tanah dengan keluasan 66,614.85 k.p.s.

vii. Pemilikan Tanah Di Mersing Kecil

Pada keseluruhannya terdapat 228 lot tanah dan kebanyakannya adalah dimiliki oleh pemilik persendirian (iaitu 217 lot). Manakala kategori kerajaan hanya 5 lot tanah, badan agama 1 lot dan pemilik lain-lain memiliki 5 lot tanah.

Dari segi saiz tanah, kebanyakan tanah di sini bersaiz kecil, iaitu; 221 lot tanah. Bagi tanah bersaiz sederhana terdapat 5 lot tanah, dan tanah bersaiz besar pula terdapat 2 lot tanah yang mana 1 lot tanah milik kerajaan dan 1 lot lagi milik kategori lain-lain.

Pemilikan etnik pula, Cina memiliki 161 lot dengan keluasan 258,002.25 k.p.s. sedangkan pemilik lainnya seperti Melayu 21 lot dengan keluasan 33,214.5 k.p.s. dan India 35 lot dengan keluasannya 55,811.25 k.p.s.

Kesimpulannya, terdapat 4 kategori pemilik sahaja, iaitu:-

- a. Pemilik Persendirian
- b. Pemilik Kerajaan
- c. Pemilik Badan Agama
- d. Pemilik Lain-lain

Pemilik prsendirian yang terdiri dari etnik Cina menguasai tanah hampir 80% tanah terdapat di sana. Pemilik yang lainnya hanya memiliki sebahagian kecilnya.

PENUTUP

Pada keseluruhannya pengkaji telah menyingkap dari berbagai aspek tentang pola-pola pemilikan tanah yang terdapat di bandar Mersing, Johor. Ianya meliputi pemilikan dari peringkat yang terawal sekali membawa kepada pemilikan yang ada masa kini.

Selain dari itu, pengkaji menyentuh juga tentang pemilikan mengikut kategori pemilik dan juga etnik. Di sana diperpanjangkan lagi, dengan melihat pemilikan mengikut saiz tanah kemudian dibandingkan pemilikan yang ada. Perbandingan ini antara pemilik awal dan akhir disamping perbandingan antara dua tempat kajian yang telah dipilih. Badan Berhutan yang terihat di sini hanyalah Perbadanan Pembangunan Bandar (1971).

Adalah diharapkan kajian ilmiah ini, disamping sebagai memenuhi syarat mendapatkan ijazah, ianya dapat membantu dalam kajian yang akan dibuat kemudian nanti.

7. Perbadanan Pembangunan Bandar (1971)

= UGA 1 adalah dibentuk 81 buah Akta Parlimen No. 46 pada tahun 1971 dengan perantaraan:

- a. menjalankan projek-projek untuk tujuan pembangunan, pembangunan, perumahan dan juga mengadakan lain-lain khidmat sosial.

NOTAKAKIBAB 1

2. John Ratcliffe - Land Policy : An exploration of the nature land policy. Hutchinson and Co. (Pub) Ltd. London. 1976, ms. hal 14
3. Lim Teck Ghee - Origin of Colonial Economy: Land and Agriculture in Preak 1874 - 97 - Universiti Sains Malaysia Publication. Penang. 1976, hal 9

BAB 2

1. k.p.s. - Kaki Persegi
2. Lihat lampiran (standard Sheet Mersing Kecil)
3. Badan Berkanun yang terlibat di sini hanyalah Perbadanan Pembangunan Bandar (UDA)
4. Kategori lain-lain meliputi iaitu:
 - a. 4 lot tanah kosong
 - b. 1 lot untuk padang permainan
6. Kanun Tanah Negara : Cara Pemilikan Tanah

Land which has been previously alienated, but have since reserved to the state authority by reason of proprietor death without successors (Sect. 351) by reason of abandonment of the tile by the proprietor (Sect. 352) upon the tile (Sect. 46); forfeiture for non breach of condition (Sect. 127 & 131); surrender of titles (Sect. 195 & 204) forfeiture of lease, sub lease, for breach of condition, bankruptcy on liquidation (Sect. 234) surrender of lease or sub lease (Sect. 239)
7. Perbadanan Pembangunan Bandar (1971)
 - UDA : adalah dibentuk di bawah Akta Parlimen No. 46 pada tahun 1971 dengan peranannya:
 - a. menjalankan projek-projek untuk tujuan penempatan, pembangunan, perumahan dan juga mengadakan lain-lain khidmat sosial.

BIBLIOGRAPHY

1. Lee Jock Siew

- b. menjayakan berbagai aktiviti yang berhubung dengan pembangunan bandar. Ini meliputi menyediakan perdagangan dan perindustrian.

- c. agensi yang menyusun semula masyarakat.

BAB 3

1. Transmission by death -

- bentuk pindahmilik yang dilakukan atas sebab kematian.

2. Hukum Faraid -

- hukum pembahagian harta menurut Islam.

3. Lee Jock Siew

Land Policy and Colonisation of the Malay Peninsula
Butcher's (Pub) Ltd.
London 1970

4. S. Hatin Ali

Land Colonisation and Poverty
Jurnal Rural Malays.
Kuantan, Kuala Lumpur 1977

KERTAS-KERTAS LAPORAN/BUKALAH

1. Perbadanan Kemajuan Ekonomi, Johor Bahru, Laporan Tahunan 1973

2. PERKIN, Laporan Tahunan 1974

3. PERKIN, Laporan Tahunan 1975

4. Johore State Economic Development Corporation - Potential Investments
in Johor (Johor Bahru)
Johore SEDC, 1977

5. Pejabat Daerah Mering, Laporan Tahunan 1979

6. Majlis Perbandaran Johor Bahru, Laporan Unit Plan Struktur 1980

BIBLIOGRAFI

1. Lim Teck Ghee - Origin of Colonial Economy:
Land And Agriculture in
Perak 1874 - 1897
Universiti Sains Malaysia
Publication. Penang. 1976
2. Perialosa, Erique (Ed.) - "Report of Habitat" dalam
Current Land Policy In A
Changing World (Vancouver:
United Nation Convergence on
Human Settlement, May - June
1976)
3. Ratcliffe, John - Land Policy : An Exploration
of The Nature of Land Policy
Hutchinson and Co. (Pub) Ltd.
London. 1976
4. S. Husin Ali - Land Concentration and Poverty
Among The Rural Malays.
Nusantara, Kuala Lumpur 1972

KERTAS-KERTAS LAPORAN/MAKALAH

1. Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor, Laporan Tahunan 1973
2. PKENJ, Laporan Tahunan 1974
3. PKENJ, Laporan Tahunan 1975
4. Johore State Economic Development Corporation - Potential Investments
In Johor (Johor Bahru;
Johore SEDC, 1977)
5. Pejabat Daerah Mersing, Laporan Tahunan 1979
6. Majlis Perbandaran Johor Bahru, Laporan Unit Plan Struktur 1980